UCHWAŁA Nr XVIII/96/99
Rady Gminy Kaźmierz

z dnia 14 grudnia 1999 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kaźmierza, rejon ul. Nowowiejskiej "I".

(Poznań, dnia 21 lutego 2000 r.)

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r., nr 13, poz. 74 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89, poz. 415 ze zmianami) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kaźmierza, rejon ul. Nowowiejskiej "I" zwany dalej planem.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Planem są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar działek nr 121/14 i 122/20 o łącznej powierzchni 9,56 ha położony w rejonie ul. Nowowiejskiej i przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kaźmierz, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.
5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
6) linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków.
7) uciążliwość dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody a także wibracje i zanieczyszczenia odpadami.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniających: ład przestrzenny, ochronę środowiska i krajobrazu, a w szczególności zachowanie istniejącego ukształtowania terenu i zadrzewienia.

§ 4. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

1) Przeznaczenia terenów.
2) Linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu.
3) Linii zabudowy.
4) Lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenów.
5) Szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.
6) Zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane.
7) Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia przeznaczenia terenów.

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MJ
2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MJ, U
3) Tereny stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE
4) Tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD

5) Teren placu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem KP
6) Tereny przejść pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KX

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) Granica opracowania i uchwalenia planu.
2) Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
3) Symbole określające przeznaczenie terenów.
4) Obowiązujące linie zabudowy - od strony ulic.
5) Nieprzekraczalne linie zabudowy - od strony ulic.
6) Określone szerokości ulic i odległości linii zabudowy.
7) Granice stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV.

4. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu pozostawia się do późniejszego ustalenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Proponowane, orientacyjne granice działek pozostawia się do ustalenia w projekcie podziału terenów na działki budowlane.

6. Przebiegi sieciowych elementów infrastruktury technicznej pozostawia się do ustalenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 5. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MJ ustala się:

1) a) Budynki mieszkalne wolnostojące z dopuszczeniem budowy wbudowanych w parterze lub dobudowanych do parteru pomieszczeń gospodarczych (w tym garaże) i lokali nieuciążliwych usług.
   b) Na działkach, których szerokość nie przekracza 25 m dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych bliźniaczych z wbudowanymi w parterze lub dobudowanymi do parteru pomieszczeniami gospodarczymi (w tym garaże) i lokalami nieuciążliwych usług.
2) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków
   a) Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wraz z dobudowanym pomieszczeniem gospodarczym i lokalem usługowym nie może przekraczać 20% powierzchni działki i nie więcej niż 300 m^2.
   b) Powierzchnia zabudowy dobudowanego do budynku mieszkalnego pomieszczenia gospodarczego i lokalu usługowego nie może przekraczać 80 m^2.
   c) Wysokość budynku mieszkalnego położonego przy ulicach oznaczonych symbolami KD_1, KD_2 i KD_3 - 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem budowy poddasza użytkowego a na pozostałych terenach 1 kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem poddasza użytkowego.
   d) Wysokość pomieszczenia gospodarczego (w tym garażu) i lokalu usługowego - 1 kondygnacja nadziemna.
   e) Poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego i lokalu usługowego - maksimum 0,8 m od poziomu terenu.
   f) Dachy o spadkach połaci dachowych od 25° do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego.
   g) Zakaz budowy dachów lub stropodachów o spadkach połaci mniejszych niż 25°.
   h) Usytuowanie kalenicy dachu budynku mieszkalnego położonego przy ulicach oznaczonych symbolami KD_1, KD_2 i KD_3 - równoległe do ulicy.
3) Działkę budowlana należy urządzić w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków
   a) Zakaz budowy jakichkolwiek innych budynków, obiektów lub urządzeń poza budynkiem mieszkalnym, pomieszczeniem gospodarczym (w tym garaże) i lokalem usługowym oraz niezbędnymi urządzeniami uzbrojenia i wyposażenia działki w tym elementy małej architektury.
   b) Budynki winny być sytuowane w odległości:
      – od linii rozgraniczającej ulicy nie mniejszej niż określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy i nie większej niż 12 m.
      – od linii elektroenergetycznych napowietrznych ŚN 15kV nie mniejszej niż określona na rysunku planu strefa ochronna.
   c) Ogrodzenie działki od strony ulicy ażurowe o wysokości max 1,8 m.
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.
   a) Zakaz lokalizowania jakiejkolwiek działalności usługowo-gospodarczej, która stwarzałaby uciążliwości

dla środowiska.

b) Uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenach poszczególnych nieruchomości działalnością usługową nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości, na których są zlokalizowane.
c) Zakaz przeprowadzania robót ziemnych powodujących naruszenie stosunków gruntowo-wodnych i rzeźby terenu za wyjątkiem robót ziemnych związanych z posadowieniem budynku i doprowadzeniem uzbrojenia a także budowa elementów małej architektury takich jak basen wodny, taras itp.
d) Zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu i cieków wodnych.
e) Zakaz wycinania istniejących drzew i krzewów ozdobnych znajdujących się na działkach budowlanych położonych wzdłuż południowej granicy całego zespołu zabudowy mieszkaniowej, a stanowiących pas zieleni izolacyjnej i krajobrazowej.
f) Nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min 5,0 m na działkach graniczących od północy z gruntami ornymi, mający na celu ochronę zabudowy mieszkaniowej przed zapyleniem pochodzącym z pól uprawnych.
g) Nakaz urządzenia zieleni ozdobnej na części działki przyległej do ulicy.
h) Realizację zabudowy mieszkaniowej warunkuje się równoczesną budową całego systemu infrastruktury technicznej umożliwiającej zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę, oraz odprowadzenie nieczystości płynnych.
i) Zakaz budowy indywidualnych urządzeń do gromadzenia i oczyszczania nieczystości płynnych.
j) Zakaz stosowania nośników energii cieplnej szczególnie szkodliwych dla środowiska takich jak węgiel, koks oraz spalania odpadów.

5) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:
   a) Ustala się podział terenów na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu.
   b) Dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które mają charakter postulowany pod warunkiem, że:
      – szerokość działki nie będzie mniejsza niż 22 m,
      – powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 700 m^2,
      – działka będzie mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem MJ, U ustala się:

1) Budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące połączone ze sobą budynkami usługowymi tworząc razem zabudowę zwartą. Pomieszczenia gospodarcze w tym garaże mogą być wbudowane w parterze budynku mieszkalnego lub dobudowane do zaplecza budynku usługowego.
2) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnego, usługowego i dobudowanych pomieszczeń gospodarczych nie może przekraczać 300 m^2.
   b) Wysokość budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem budowy poddasza użytkowego.
   c) Wysokość budynku usługowego - 1 kondygnacja nadziemna o wysokości nie przekraczającej 4 m.
   d) Poziom posadowienia posadzki parteru budynków - 0,5 m od poziomu terenu.
   e) Dachy o spadkach połaci dachowych od 25° do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego i jednakowe dla budynków mieszkalnego i usługowego.
   f) Zakaz budowy dachów lub stropodachów o spadkach połaci mniejszych niż 25°.
   g) Usytuowanie kalenicy dachu równoległe do ulicy.
   h) Budynki usługowe usytuowane na dwóch oddzielnych działkach i przylegające do siebie (bliźniacze) winny mieć jednakowe wysokości kondygnacji i dachu, oraz poziomu posadowienia posadzki parteru oraz jednakowe spadki połaci dachowych.
3) Działkę budowlaną należy urządzić w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków
   a) Zakaz budowy jakichkolwiek innych budynków, obiektów lub urządzeń poza budynkami mieszkalnym, usługowym i pomieszczeniami gospodarczymi (w tym garaże) oraz niezbędnymi urządzeniami uzbrojenia i wyposażenia działki w tym elementy małej architektury.
   b) Budynki mieszkalny i usługowy winny być sytuowane w ustalonej i obowiązującej linii zabudowy określonej na rysunku planu.
   c) Ogrodzenie działki od strony ulicy ażurowe o wysokości max 1,8 m winno być usytuowane w linii zabudowy budynku usługowego.
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

a) Obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust 1 pkt. 4) lit. a), b), c), d), f), g), h), i) i j)

5) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:
   a) Ustala się podział terenów na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu.
   b) Dopuszcza się ewentualną możliwość przesunięcia granic działek, które mają charakter postulowany pod warunkiem, że:
      – szerokość działki nie będzie mniejsza niż 25 m,
      – powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 900 m^2,

3. Na terenach stacji transformatorowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem EE ustala się:

1) Stacje winny być sytuowane w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczającej ulicy i minimum 10 m od budynków.
2) Dopuszcza się zarówno stacje w formie kiosku - pawilonu jak i stacje nasłupowe.

4. Dla ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD ustala się następujące zasady zagospodarowania i podstawowe parametry techniczne:

1) Dla ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KD_1:
   a) Szerokość w liniach rozgraniczających - min 15 m,
   b) Przekrój uliczny: jezdnia utwardzona o szerokości 6 m i obustronne chodniki utwardzone o szerokości 2,5 m każdy. Po stronie południowej chodnik oddzielny od jezdni pasem zieleni o szerokości min 3 m, w tym zadrzewienie rzędowe.
2) Dla ulic dojazdowych oznaczonych symbolem KD_2
   a) Szerokość w liniach rozgraniczających -12 m,
   b) Przekrój uliczny: jezdnia utwardzona o szerokości 6 m i obustronne chodniki utwardzone o szerokości 2,5 m każdy,
3) Dla ulic dojazdowych oznaczonych symbolem KD_3:
   a) Szerokość w liniach rozgraniczających -10 m
   b) Przekrój uliczny: jezdnia utwardzona o szerokości 6m i obustronne chodniki utwardzone o szerokości 2,5 m każdy.
4) Dla ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KD_4:
   a) Szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m
   b) Ciąg pieszo-jezdny utwardzony o szerokości 5 m zakończony placem do zawracania o wymiarach 15m × 15m.

5. Dla terenu placu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) Plac pieszy położony w centrum zespołu zabudowy mieszkaniowej i usług przeznacza się dla wypoczynku dzieci małych i osób starych.
2) W programie należy przewidzieć: zieleń w tym zadrzewienie i zakrzewienie wzdłuż ulic i plac pieszy o nawierzchni gruntowej ulepszonej z elementami urządzeń wypoczynkowych.

6. Dla przejść pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KX ustala się:

Szerokość w liniach rozgraniczających 3 m i nawierzchnia utwardzona. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia elementów uzbrojenia sieciowego.

7. Zasady obsługi całego obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

Ustala się prowadzenie elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych oraz Polskich Norm oraz następujących warunków:

1) Elektroenergetyka - zaopatrzenie w energię elektryczną gospodarstw domowych i oświetlenie ulic i placu.
   a) Pozostawia się istniejące linie elektroenergetyczne, napowietrzne średniego napięcia (ŚN) - E 15kV.
   b) Budowa 2 stacji transformatorowych zlokalizowanych na wydzielonych działkach oznaczonych symbolem EE.
   c) Budowa sieci niskiego napięcia na podstawie odrębnego projektu technicznego opracowanego na podstawie uzyskanych warunków technicznych i uzgodnionego z Zakładem Energetycznym.
2) Zaopatrzenie w wodę, w tym dla celów przeciwpożarowych - budowa sieci wodociągowej z doprowadzeniem do istniejącej magistrali wodociągowej Ř150 przebiegającej wzdłuż ul. Nowowiejskiej.
3) Odprowadzenie nieczystości płynnych (ścieków sanitarnych) - budowa sieci kanalizacji sanitarnej z doprowadzeniem do istniejącej końcówki kanału sanitarnego Ř20 położonego na końcu ul. Nowowiejskiej.
4) Odprowadzenie wód opadowych (kanalizacja deszczowa) - budowa sieci kanalizacji deszczowej w tym w ciągu ul. Nowowiejskiej i odprowadzenie poprzez osadnik do najbliższego cieku wodnego.
5) Zaopatrzenie w gaz - budowa sieci gazociągów średniego ciśnienia z doprowadzeniem do istniejącego gazociągu Ř150 przebiegającego wzdłuż ul. Nowowiejskiej.
6) Ogrzewanie - budowa kotłowni indywidualnych z wykorzystaniem ekologicznych źródeł energii takich jak

gaz, paliwa płynne lub ogrzewanie energią elektryczną.

7) Na rysunku planu określono orientacyjne przebiegi elementów uzbrojenia i ich podstawowe parametry techniczne. Szczegółową ich lokalizację określać będą decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane na podstawie ustaleń uchwały, rysunku planu i przepisów szczególnych i odrębnych oraz Polskich Norm.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 6. Określa się stawkę służąca naliczeniu jednorazowych opłat o jakich mowa w art. 36, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 7. Traci moc Uchwała Rady Gminy Kaźmierz Nr XXV/70/92 z dnia 19 grudnia 1992 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego nr 3 z dnia 23 lutego 1993 r.) w części objętej niniejszą uchwałą, o której mowa w §1 ust. 2.

§ 8. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. nr 16, poz. 78 z 1995 r.) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy III i IV o powierzchni 9,56 ha na cele określone w uchwale.

§ 9. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kaźmierz.

§ 10. 1) Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2) Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.