UCHWAŁA Nr XXIV/140/00
Rady Gminy Kaźmierz

z dnia 8 czerwca 2000 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzyn, rejon ul. Krańcowej "III" w gminie Kaźmierz

(Poznań, dnia 18 sierpnia 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 (t.j. Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późn.zm.) oraz artk 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Radzyn, rejon ul. Krańcowej "III" zwany dalej planem i ustala się, co następuje:

Rozdział I

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 8 i 9 położony w rejonie ul. Krańcowej i przeznaczony pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym z usługami, zabudowę zagrodową i przepompownię ścieków oraz teren gruntu rolnego.

§ 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.

§ 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 urządzenia 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) Teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**,

4) Teren przepompowni ścieków sanitarnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **NO**.
5) Tereny dróg gminnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**.
6) Teren ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**.
7) Teren gruntu rolnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **RP**.
8) Teren stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**.

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 i granic działek,
5) nieprzekraczalne linie zabudowy - od strony ulic i granic działek,
6) określenie szerokości ulic i odległości linii zabudowy,
7) granice stref ochronnych od strony lasów.

4. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu pozostawia się do późniejszego ustalenia w odrębnych decyzjach.

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

6. Przebiegi sieciowych elementów infrastruktury pozostawia się do ustalenia w odrębnych decyzjach.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 5. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MJ** ustala się:
1) Budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące z dopuszczeniem budowy wbudowanych w parterze lub dobudowanych do parteru pomieszczeń gospodarczych (w tym garaże) i lokali nieuciążliwych usług a także innych pomieszczeń związanych z funkcją mieszkaniową: basen kryty, szklarnia - ogród zimowy itp.
2) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Całkowita powierzchnia zabudowy działki nie może przekraczać 400 m^2 w tym:
      – budynku mieszkalnego wraz z wbudowanymi pomieszczeniami gospodarczymi i lokalem usługowym nie więcej niż 300 m^2,
      – dobudowanych do budynku mieszkalnego pomieszczeń gospodarczych i lokalu usługowego łącznie nie więcej niż 80 m^2,
      – basenu krytego nie więcej niż 100 m^2,
      – szklarni - ogrodu zimowego i innych pomieszczeń łącznie nie więcej niż 100 m^2.
   b) Maksymalna wysokość budynków:
      – mieszkalnego - 1 kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe (mieszkalne) oraz podpiwniczenie,
      – dobudowanych pomieszczeń gospodarczych i lokalu usługowego - 1 kondygnacja nadziemna.
   c) Poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego i lokalu usługowego - maksimum 0,8 m od poziomu terenu.
   d) Dachy o spadkach połaci dachowych od 25 do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego.
   e) Zakaz budowy dachów lub stropodachów o spadkach połaci mniejszych niż 25°.
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 wymienionymi w §5 ust. 1 pkt 1 oraz niezbędnymi urządzeniami uzbrojenia i wyposażenia działki, w tym elementy małej architektury.
   b) Budynki winny być usytuowane na działce z zachowaniem obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy od ulic i granic działek.
   c) Części budynków mieszczące mieszkanie, pomieszczenia gospodarcze i lokal usługowy winny być usytuowane na działce z zachowaniem określonej na rysunku planu strefy ochronnej od lasu. Pozostałe części budynków (basen kryty, szklarnia) mogą być usytuowane w strefie ochronnej lasu pod warunkiem usytuowania kotłowni w części mieszkalnej budynku.
   d) Ogrodzenie działki od strony ulicy ażurowe o wysokości max 1,8 m.
   e) Dopuszcza się możliwość budowy jednego budynku mieszkalnego wraz z pomieszczeniem jak wymieniono w §5 ust. 1 pkt 1 na dwóch działkach budowlanych.
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 dopuszczonych do realizacji budynków i obiektów i doprowadzeniem uzbrojenia a także budową elementów małej architektury takich jak basen wodny, taras itp.
d) Zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu i cieków wodnych.
e) Nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min 10 m na działkach graniczących z drogą gminną i z gruntami ornymi mający na celu ochronę zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwością i zapyleniem pochodzącym z pól uprawnych - jak określono na rysunku planu.
f) Nakaz urządzenia zieleni ozdobnej na części działki przyległej do ulicy.
g) Realizację zabudowy mieszkaniowej warunkuje się równoczesną budową całego systemu infrastruktury technicznej umożliwiającej zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę, oraz odprowadzenie nieczystości płynnych.
h) Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę indywidualnych urządzeń do gromadzenia nieczystości płynnych - zbiorniki szczelne bezodpływowe, okresowo opróżniane lub dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem stałego monitoringu.
i) Do czasu wybudowania gazociągów dopuszcza się budowę innych sposobów ogrzewania budynków z zachowaniem warunku określonego w §5 ust. 1 pkt 4 lit j.
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 terenu 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 23 m,
      – powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1200 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. Dopuszcza się budowę wbudowanych w parterze lub dobudowanych pomieszczeń gospodarczych (w tym garaże) i innych pomieszczeń związanych z funkcją mieszkaniową.
2) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Całkowita powierzchnia zabudowy działki nie może przekraczać 400 m^2.
   b) Maksymalna wysokość budynków jak w §5 ust. 1 pkt 2 lit. b.
   c) Poziom posadowienia posadzki parteru budynków 0,5 m od poziomu terenu.
   d) Dachy o spadkach połaci dachowych od 25 do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego i jednakowe dla budynków mieszkalnego i usługowego.
   e) Zakaz budowy dachów lub stropodachów o spadkach połaci mniejszych niż 25°.
   f) Budynki usługowe usytuowane na dwóch oddzielnych działkach i przelegające do siebie (bliźniacze) winny mieć jednakowe wysokości kodygnacji 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 wymienionymi w §5 ust. 2 pkt 1 oraz niezbędnymi urządzeniami uzbrojenia i wyposażenia działki w tym elementy małej architektury.
   b) Budynki mieszkalny i usługowy winny być sytuowane na działce w ustalonej i obowiązującej linii zabudowy określonej na rysunku planu.
   c) Ogrodzenie działki od strony ulicy ażurowe o wysokości max 1,8 m.
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.
   Obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 1 pkt 4 lit. a-j.
5) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:

Obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 1 pkt 5.

3. Na terenie zabudowy zagrodowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MR** ustala się:

1) Istniejącą zabudowę: budynek mieszkalny i budynki gospodarcze w dobrym stanie technicznym trwale adaptuje się w planie z możliwością ich przebudowy, rozbudowy lub wymiany pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych.
2) Dopuszcza się możliwość przeznaczenia budynków gospodarczych na cele nieuciążliwych różnych usług.
3) Ponadto dla budynków istniejących przebudowywanych oraz rozbudowywanych oraz nowych obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 1 pkt 2 lit. b-e, pkt 3 i 4.

4. Na terenie przepompowni ścieków sanitarnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem NO ustala się:

1) Przepompownia winna być obiektem zagłębionym usytuowanym zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi i w odległości min 30 m od granic działek budowlanych zabudowy jednorodzinnej.
2) Pozostała część działki winna być zagospodarowania zielenią izolacyjną.

5. Dla dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się następujące zasady zagospodarowania i podstawowe parametry techniczne:

1) Szerokość w liniach rozgraniczających min 12 m - przewidywane obustronne poszerzenie.
2) Przekrój poprzeczny uliczny: jezdnia utwardzona o szerokości 6 m i obustronne chodniki utwardzone o szerokości 2,5 m każdy.
3) Odległości linii zabudowy określono na rysunku planu.

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

1) Szerokość w liniach rozgraniczających - 11 m lub 12 m - jak określono na rysunku planu.
2) Przekrój uliczny: jezdnia utwardzona o szerokości 5 m i obustronne chodniki utwardzone o szerokości 2,5 m każdy.
3) Odległości linii zabudowy określono na rysunku planu.

7. Teren gruntu rolnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **RP** pozostaje w planie w dotychczasowym użytkowaniu.

8. Na terenie stacji transformatorowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **EE** ustala się:

1) Wydzielenie działki o powierzchni ok. 100 m^2.
2) Usytuowanie stacji transformatorowej w odległości min 5 m od linii rozgraniczającej ulicy i 10 m od budynku mieszkalnego.

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

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

1) Elektroenergetyka - zaopatrzenie w energię elektryczną gospodarstw domowych i oświetlenie ulic.
   a) Budowa stacji transformatorowej zlokalizowanej na wydzielonej działce oznaczonej symbolem **EE**.
   b) Doprowadzenie linii elektroenergetycznej, kablowej - ŚN 15 kV.
   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 Ć 150 przebiegającej wzdłuż ul. Krańcowej.
3) Odprowadzenie nieczystości płynnych (ścieków sanitarnych) budowa sieci kanalizacji sanitarnej z doprowadzeniem do przepompowni położonej na działce nr 8 i budowa kanały tłocznego z doprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.
4) Zaopatrzenie w gaz - budowa sieci gazociągów średniego ciśnienia Ć 90.
5) Ogrzewanie - budowa kotłowni indywidualnych z wykorzystaniem ekologicznych źródeł energii takich jak gaz, paliwo płynne lub ogrzewanie energią elektryczną.
6) Na rysunku planu określono orientacyjne przebiegi elementów uzbrojenia i ich podstawowe parametry techniczne. Szczegółową ich lokalizację określać będą odrębne decyzje wydane na podstawie ustaleń uchwały, rysunku planu, przepisów szczególnych i odrębnych oraz Polskich Norm.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 6. Określa się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat o jakich mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 7. Traci moc uchwała Rady Gminy Kaźmierz nr XXV/70/92 z dnia 19.12.1992 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz (ogłoszona w Dz.Urz.Woj.Pozn. nr 3

z dnia 23.02.1993 r.) w części objętej niniejszą uchwałą, o której mowa w §1 ust. 2.

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kaźmierz.

§ 9. 1) Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2) Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.