UCHWAŁA Nr XXIV/142/00
Rady Gminy Kaźmierz

z dnia 8 czerwca 2000 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzyn, rejon ul. Krańcowej "I" 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 "I" 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 11/1 i 11/2 położony w rejonie ul. Krańcowej i przeznaczony pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym z usługami, zabudowę zagrodową i teren lasu.

§ 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) Tereny dróg gminnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**.

5) Tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**.
6) Teren przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**.
7) Teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **RL**.

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) Określone 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 technicznej 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 warunkim 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 pomieszczeniami 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 spalanie 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 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 garaży) 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 lib. 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 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 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 i rozbudowywanych oraz nowych obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 1 pkt 2 lit. b-e pkt 3 i 4.

4. 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 ulicy: jezdnia utwardzona o szerokości 6 m i obustronne chodniki utwardzone o szerokości 2,5 m każdy.
3) Odległości linii zabudowy określono na rysunku planu.

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

1) Szerokoś w liniach rozgraniczających - 10 lub 11 m - jak określono na rysunku planu.
2) Przekrówj 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.

6. Dla przejścia pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX** ustala się:

Szerokość w liniach rozgraniczających min 3 m. Przewiduje się przeprowadzenie elementów uzbrojenia sieciowego - w tym kanał sanitarny.

7. Na terenie lasu, oznaczonym na rysunku planu symbolem **RL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) Teren lasu trwale adaptuje się w planie.
2) Wprowadza się zakaz przeznaczenia lasu na cele nieleśne.

8. 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 Poskich Norm oraz następujących warunków:

1) Elektroenergetyka - zaopatrzenie w energię elektryczną gospodarstw domowych i oświetlenie ulic i placu.
   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 kanału 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 orientacyjnie 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 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 30%.

§ 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.