UCHWAŁA Nr XXVII/156/00
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 18 grudnia 2000 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Radzyny, rejon ul. Głównej "I" gmina Kaźmierz

(Poznań, dnia 7 czerwca 2001 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 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Radzyny, rejon ul. Głównej "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 położonych w rejonie ul. Głównej i przeznaczony pod: usługi wypoczynku, sportu i turystyki, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz infrastrukturę techniczną z tym związaną.

§ 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 r 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 oraz 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 urządzania terenów.
5) Warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.
6) Zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane.
7) Zasad obsługi w zakresie uzbrojenia terenów.

2. Ustalenia przeznaczenia terenów.

1) Teren usług wypoczynku, oznaczony na rysunku planu symbolem UW.
2) Teren usług związanych z obsługą wypoczynku, oznaczony na rysunku planu symbolem U.
3) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MJ.

4) Teren przepompowni ścieków sanitarnych, osadnika wód opadowych i stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem NO, EE.
5) Teren części zbiornika wodnego "Radzyny", oznaczony na rysunku planu symbolem 1W.
6) Teren rowu melioracyjnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 2W.
7) Teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KP.
8) Teren poszerzenia drogi powiatowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDP
9) Tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD.
10) Zasady uzbrojenia terenów.

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.

4. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu są przybliżone i mogą ulec zmianie do 10% powierzchni podstawowej, z zachowaniem warunków określonych w niniejszej uchwale i nie będących z nimi w sprzeczności, a które należy ustalić w odrębnych decyzjach.

5. Granice działek określone w planie mogą ulec zmianie w granicach do 10% pod warunkiem zachowania szerokości działki minimum 23,0 m oraz określonych w rozdz. 2 ust. 3 pkt. 5, a także innych przepisów szczegółowych i wynikających z niniejszej uchwały. Warunki podziału winny być określone w właściwej decyzji i dalej ustalone w projekcie podziału terenów na działki budowlane.

6. Przebieg sieciowych elementów uzbrojenia pozostawia się do ustalenia w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przebieg sieci nie może kolidować z prawidłowym zagospodarowaniem terenu działek i winien być zgodny z przepisami szczegółowymi w tym warunkami technicznymi, normami polskimi i innymi normami.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 5. 1. Na terenie usług wypoczynku, oznaczonym na rysunku planu symbolem UW ustala się:
1) Tereny użytków rolnych i część terenu położonego w granicach zbiornika wodnego (pomiędzy granicą działki zbiornika wodnego a linią lustra wody) przeznacza się pod lokalizację budynków, obiektów i urządzeń terenowych służących funkcji wypoczynkowej, sportowej i turystycznej - przywodnej oraz pod inne usługi z tym związane.
2) Wprowadza się zakaz lokalizowania budynków, obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją wypoczynkową, sportową i turystyczną za wyjątkiem obiektów i urządzeń uzbrojenia i urządzenia terenu lub służących obsłudze funkcji wypoczynkowej.
3) Wymagany minimalny program usług wypoczynku stanowią: 3 podstawowe zespoły budynków, obiektów i urządzeń terenowych:
   a) plaże, place gier i zabaw oraz budynek przebieralni, szatni i węzła sanitarnego związane z kąpieliskiem naturalnym zlokalizowanym na wodach zbiornika wodnego "Radzyny"
   b) hangar z węzłem sanitarnym - związane z przystanią zlokalizowaną na wodach zbiornika wodnego "Radzyny"
   c) pole campingowe z placem postojowym dla samochodów osobowych
4) Dopuszcza się lokalizowanie innych budynków obiektów i urządzeń służących wypoczynkowi, sportowi i turystyce i stanowiących uzupełnienie programu minimalnego wymienionego w ust. 1 pkt. 3 lit. a do c.
5) Maksymalny program usług wypoczynku zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami UW i 1W może być przewidziany dla max. 1000 osób przebywających równocześnie w szczycie sezonu letniego.
6) Zabudowa winna być kształtowana zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz następującymi warunkami:
   a) wysokość budynków - 1 kondygnacja nadziemna
   b) dachy o spadkach połaci dachowych powyżej 15° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego
7) Teren winien być urządzony zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi z uwzględnieniem usytuowania podstawowych zespołów budynków, obiektów i urządzeń, określonego na rysunku planu.
8) Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska:
   a) zakaz lokalizowania jakiejkolwiek działalności usługowo-gospodarczej stwarzającej uciążliwość dla środowiska

b) zakaz prowadzenia robót ziemnych powodujących naruszenie stosunków gruntowo-wodnych i rzeźby terenu za wyjątkiem robót ziemnych związanych z:
   – ukształtowaniem kąpieliska
   – posadowieniem dopuszczonych do realizacji budynków i obiektów
   – doprowadzeniem uzbrojenia
   – budową elementów urządzeń terenowych i małej architektury.
c) zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu, rowu melioracyjnego i zbiornika wodnego.
d) nakaz urządzenia pasów zieleni izolacyjnej i krajobrazowej na zasadach określonych na rysunku planu. W doborze gatunków drzew i krzewów winny być zastosowane gatunki rodzime dostosowane do warunków gruntowo-wodnych i z przewagą iglastych.
e) realizację obiektów i urządzeń wypoczynkowych warunkuje się równoczesną budową pełnego uzbrojenia terenu umożliwiającego zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę oraz odprowadzenie nieczystości płynnych.
f) do czasu wybudowania i uruchomienia kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych i posiadających atest.
g) dopuszcza się możliwość etapowania realizacji obiektów i urządzeń z zachowaniem ich funkcjonalności i warunków sanitarnych zgodnych z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.
h) budowa urządzeń nawodnych wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego.

2. Na terenie usług związanych z obsługą wypoczynku, oznaczonym na rysunku planu symbolem U ustala się:
1) teren użytku rolnego przeznacza się pod lokalizację obiektu usługowego związanego z obsługą wypoczynku w zakresie gastronomii i handlu oraz miejsc noclegowych
2) wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń nie związanych z obsługą wypoczynku
3) zabudowa winna być ukształtowana zgodna z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz następującymi warunkami:
   a) wysokość budynku - max 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe
   b) dach o spadkach połaci dachowych od 25° do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego
4) działka winna być urządzona zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi a usytuowanie budynku określone na rysunku planu winno uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy
5) warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska: Obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 1 pkt. 8 lit. a do g.

3. 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) Zabudowa winna być kształtowana zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz następującymi warunkami:
   a) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki w tym:
      – budynku mieszkalnego wraz z wbudowanymi pomieszczeniami gospodarczymi i lokalem usługowym nie więcej niż 200 m^2,
      – dobudowanych do budynku mieszkalnego pomieszczeń gospodarczych i lokalu usługowego łącznie nie więcej niż 60 m^2,
      – innych pomieszczeń nie więcej niż 80 m^2,
   b) maksymalna wysokość budynków:
      – mieszkalnego - 1 kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe (mieszkalne) oraz podpiwniczenie
      – dobudowanych pomieszczeń gospodarczych i lokalu usługowego - 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
3) Działka budowlana winna być urządzona zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi raz następującymi warunkami:
   a) zakaz budowy jakichkolwiek innych budynków, obiektów lub urządzeń poza wymienionymi w §5, ust. 3, 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) Ogrodzenie działki od strony ulicy ażurowe o wysokości max 1,8 m.

d) Dopuszcza się możliwość budowy jednego budynku mieszkalnego wraz z pomieszczeniami jak wymieniono w §5 ust. 3, pkt. 1 na dwóch działkach budowlanych

4) 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 przeprowadzenia 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 na działkach graniczących z parkingiem i z gruntami ornymi mający na celu ochronę zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwością i zapylaniem pochodzącym z pól uprawnych - jak określono na rysunku planu
   f) Realizację zabudowy mieszkaniowej warunkuje się równoczesną budową pełnego uzbrojenia terenu umożliwiającego zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę, oraz odprowadzenie nieczystości płynnych
   g) Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę indywidualnych urządzeń do gromadzenia nieczystości płynnych - zbiorniki szczelne bezodpływowe, okresowo opróżniane i posiadające atest
   h) Do czasu wybudowania gazociągów dopuszcza się inne sposoby ogrzewania budynków z zachowaniem warunku określonego w §5, ust. 3, pkt. 4 lit. i.
   i) 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 przebiegu 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 900 m^2,
      – działka będzie mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

4. Na terenie przepompowni ścieków sanitarnych, osadnika wód opadowych i stacji transformatorowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem NO, EE ustala się:

1) Usytuowanie przepompowni ścieków i osadnika wód opadowych zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz w odległości min. 30 m od granic działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2) Usytuowanie stacji transformatorowej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz w odległości min. 5 m od linii rozgraniczających tereny
3) Do czasu wybudowania i uruchomienia przepompowni ścieków oraz kanału tłocznego do oczyszczalni ścieków, na terenie tym dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych okresowo opróżnianych i posiadających atest. Zbiorniki winny być zrealizowane na warunkach określonych w §5, ust. 4, pkt. 1)
4) Na terenie tym winien być usytuowany również separator substancji ropopochodnych
5) Odprowadzenie wód deszczowych do zbiornika wodnego wymaga pozwolenia wodno-prawnego
6) Pozostała część działki winna być zagospodarowana pasem zieleni izolacyjnej a cała działka winna by ogrodzona

5. Na terenie zbiornika wodnego "Radzyny", oznaczonym na rysunku planu symbolem 1W ustala się:

1) część terenu realizowanego zbiornika wodnego przyległą do terenu usług wypoczynku przeznacza się pod lokalizację obiektów i urządzeń nawodnych dla celów wypoczynku i sportu - kąpielisko i przystań sprzętu pływającego.
2) Urządzenie i zasady użytkowania kąpieliska i przystani a także części przyległego do nich terenu usług wypoczynku - (w granicach wydzielonej działki zbiornika wodnego) winny być szczegółowo uzgodnione z właścicielem zbiornika wodnego.
3) Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska. Obowiązują ustalenia zawarte w §5, ust. 1, pkt. 8 lit. a, b, c, e i g.

6. Na terenie rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2W ustala się:

1) Istniejący rów melioracyjny winien być pozostawiony w istniejącym przebiegu jako rów odkryty.
2) Urządzenie i renowacja rowu winna być przeprowadzona zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

3) Dopuszcza się możliwość odprowadzenia wód opadowych z terenów przyległych pod warunkiem budowy osadnika.

7. Na terenie parkingu, oznaczonym na rysunku planu symbolem KP ustala się:

Teren parkingu przeznaczonego dla obsługi obiektów usługowych winien być urządzony zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi a w szczególności wody opadowe winny być odprowadzone do separatora substancji ropopochodnych usytuowanego na terenie przepompowni.

8. Dla drogi powiatowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDP ustala się jej poszerzenie do 15 m. licząc od osi drogi do linii rozgraniczającej. Poszerzenie to ma na celu włączenie w pas drogowy istniejącego uzbrojenia i umożliwienie urządzenia wydzielonego przejścia pieszego i ścieżki rowerowej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 lub 11 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) Linie zabudowy określa rysunek planu.
4) Realizacja ulic winna być zgodna z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

10. Zasady uzbrojenia terenów:

Ustala się prowadzenia elementów uzbrojenia terenów w liniach rozgraniczających ulic przy zachowaniu przepisów odrębnych, szczególnych i Polskich Norm oraz następujących warunków:

1) Elektroenergetyka - zaopatrzenie w energię elektryczną gospodarstw domowych i oświetlenia ulic.
   a) budowa stacji transformatorowej zlokalizowanej na wydzielonej działce oznaczonej symbolem NO, 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. Głównej
3) Odprowadzenie nieczystości płynnych (ścieków sanitarnych) - budowa sieci kanalizacji sanitarnej z doprowadzeniem do przepompowni położonej na terenie oznaczonym symbolem NO, EE i budowa kanału tłocznego z doprowadzeniem do oczyszczalni ścieków. Do czasu wybudowania i uruchomienia całego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej z odprowadzeniem do szczelnych zbiorników bezodpływowych okresowo opróżnianych, posiadających atest i zlokalizowanych na terenie przeznaczonym pod przepompownię ścieków.
4) Zaopatrzenie w gaz - budowa sieci gazociągów średniego ciśnienia Ć 90.
5) Ogrzewanie - budowa kotłowni indywidualnych w 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 za dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 7. Traci moc Uchwała Rady Gminy Kaźmierz Nr XXV/70/92 z dnia 19.12.1992 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego 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.