UCHWAŁA Nr XXXIII/198/01
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 28 sierpnia 2001 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzyn, rejon ul. Krańcowej "IV" w Gminie Kaźmierz

(Poznań, dnia 15 listopada 2002 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 Radzyn, rejon ul. Krańcowej "IV" 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 21/1 i 21/2 położony w rejonie ul. Krańcowej i Podgórnej przeznaczony pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługę wypoczynku z gastronomią i innymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

§ 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 1:1.000 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 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) Teren usługi wypoczynku z gastronomią i obiektami i urządzeniami z nimi związanymi, oznaczony na

rysunku planu symbolem UW, UG.
3) Tereny poszerzenia dróg gminnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG.
4) Tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD.
5) 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.
5) Nieprzekraczalne linie zabudowy - od strony ulic.
6) Określone szerokości ulic i odległości linii zabudowy.

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) Teren gruntu ornego przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2) 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.
3) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki w tym:
      – budynku mieszkalnego wraz z wbudowanymi lub dobudowanymi pomieszczeniami gospodarczymi i lokalem usługowym nie więcej niż 300 m^2,
      – 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 0,6 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°.
4) 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) 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. 1, pkt 1) na dwóch działkach budowlanych.
5) 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 energie 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.
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.

6) 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 25 m,
– powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1.200 m^2,
– działka będzie mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

2. Na terenie usługi wypoczynku z gastronomią obiektów i urządzeń z nimi związanych, oznaczonym na rysunku planu symbolami UW, UG ustala się:

1) teren gruntu ornego przeznacza się pod lokalizację budynków, obiektów i urządzeń terenowych służących funkcji wypoczynkowej z gastronomią i obiektów lub urządzeń z nimi związanych.
2) Wprowadza się zakaz lokalizowania budynków, obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją wypoczynkową sportową i turystyczną.
3) Program zagospodarowania przestrzennego działki:
a) baza noclegowa - max. 50 miejsc,
b) gastronomia - max. 100 miejsc stałych i max. 200 miejsc sezonowych,
c) plac gospodarczy,
d) parking o ilości miejsc dostosowanych do obsługi bazy noclegowej i gastronomii,
e) terenowe urządzenia sportowe i wypoczynkowe,
f) zieleń towarzysząca - izolacyjna i krajobrazowa,
g) inne obiekty i urządzenia terenowe związane z funkcją wypoczynkową a także obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu.
4) Zabudowa winna być kształtowana zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz następującymi warunkami:
a) Wysokość budynków - 2 kondygnacje jako podpiwniczone i parter lub jako niski parter i wysoki parter.
b) Dachy o spadkach połaci dachowych powyżej 25° - w zależności od rodzaju materiału pokryciowego.
5) Działka winna być urządzona zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz następującymi warunkami:
a) Budynki winny być sytuowane osią podłużną prostopadle do kierunku spadku terenu, zbliżonym do kierunku północ-południe z wykorzystaniem widoku na zbiornik wodny.
b) Parking winien być sytuowany na terenie o najmniejszym spadku z wjazdem od strony ulicy Krańcowej.
c) Terenowe urządzenia sportowe i wypoczynkowe winny być sytuowane na terenie o najmniejszych spadkach.
d) Należy przewidzieć pasy zieleni izolacyjnej od strony drogi gminnej, działki sąsiedniej, która jest gruntem ornym i od strony projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
e) Realizację obiektów i urządzeń warunkuje się równoczesną budową pełnego uzbrojenia terenu umożliwiającego zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę oraz odprowadzenie nieczystości płynnych.
f) Dopuszcza się możliwość etapowania realizacji obiektów i urządzeń z zachowaniem ich funkcjonalności i warunków sanitarnych zgodnych z obowiązującymi przepisami szczególnymi i

odrębnymi.

6) Warunki zagospodarowania działki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:
   a) Zakaz lokalizowania i prowadzenia jakiejkolwiek działalności usługowo-gospodarczej nie związanej z przeznaczeniem działki, wymienionej w §5, ust. 2 pkt 1) i stwarzającej uciążliwość dla środowiska.
   b) 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,
      – budową parkingu i terenowych obiektów lub urządzeń wypoczynkowych i sportowych,
      – przeprowadzeniem uzbrojenia,
      – budową elementów małej architektury takich jak: taras przy obiekcie gastronomii basen wodny.
   c) Zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu i zbiornika wodnego.
   d) Nakaz urządzenia pasów zieleni izolacyjnej i krajobrazowej o szerokości min. 5 m i na zasadach określonych na rysunku planu. W doborze drzew i krzewów winny być zastosowane gatunki rodzinne dostosowane do warunków gruntowo wodnych i z przewagą gatunków iglastych.

3. Dla poszerzenia dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG ustala się następujące zasady zagospodarowania i podstawowe parametry techniczne:
1) Poszerzenie drogi - zgodnie z rysunkiem planu.
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.

4. Dla ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD ustala się następujące zasady zagospodarowania i podstawowe parametry techniczne:
1) Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.
2) Przekrój uliczny: jezdnia utwardzona o szerokości 5 m i obustronne chodniki utwardzone o szerokości 2,0 m każdy.
3) Odległości linii zabudowy określono na rysunku planu.

5. 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.

6. 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 energie 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 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 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 10%.

§ 7. Traci moc uchwała Rady Gminy Kaźmierz Nr XXV/7092 z dnia 19.12.1992 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Wojew. Poznańskiego nr 3 z dnia 23.02.1993 r.) w części objętej niniejszą uchwałą, o której

mowa w §1 ust. 2.

§ 8. Wykonanie 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.