UCHWAŁA Nr XL/245/02
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 19 czerwca 2002 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzyny, rejon ul. Skrzatów Leśnych Gmina Kaźmierz*

(Poznań, dnia 21 października 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 2001 r. 142, poz. 1591 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.) Rada Gminy Kaźmierz uchwala Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Radzyny, rejon ul. Skrzatów Leśnych zwany dalej planem i ustala 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 17, 19/4, 19/8, 19/10, 19/11 i od nr 276 do 287 przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę letniskową oraz las.

3. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 określa rysunek planu w skali 1:1.000.

§ 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.

§ 4. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

1) Przeznaczenia terenów.
2) Linii rozgraniczających tereny 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 obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia przeznaczenia terenów.

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MJ,
2) Tereny zabudowy letniskowej (rekreacyjnej), oznaczone na rysunku planu symbolem ML,
3) Teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem RL,
4) Tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD,

5) Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia terenów.

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

1) Granica 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, lasu, zbiornika wodnego i linii elektroenergetycznej SN.
6) Określone szerokości ulic i odległości linii zabudowy.

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

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

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

1) Teren zabudowy letniskowej i gruntu rolnego przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2) Nowe budynki mieszkalne jednorodzinne winny być wolnostojące z dopuszczeniem realizacji wbudowanych w parterze lub dobudowanych do parteru pomieszczeń gospodarczych (w tym garaży) i innych pomieszczeń związanych z funkcją mieszkaniową: basen kryty, szklarnia - ogród zimowy itp.
3) Istniejące budynki letniskowe i mieszkalne mogą być przebudowane lub rozbudowane na warunkach określonych w uchwale.
4) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Całkowita powierzchnia zabudowy na działkach budowlanych powstałych z wtórnego podziału działki nr 19/4 nie może przekraczać 15% powierzchni działki i nie więcej niż 240 m^2 a na pozostałych działkach nie może przekraczać: 25% powierzchni działki i nie więcej niż 180 m^2.
   b) Maksymalna wysokość budynku - 1 kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe (mieszkalne) - dopuszcza się podpiwniczenie budynku.
   c) Poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego - maksimum 0,9 m od poziomu terenu.
   d) Dachy o spadkach połaci dachowych od 35°do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego.
   e) Zakaz budowy dachów lub stropodachów o spadkach połaci mniejszych niż 35°.
5) 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 2) 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 określonych na rysunku planu.
   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 2) na dwóch działkach budowlanych.
6) Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.
   a) Zakaz lokalizowania jakiejkolwiek działalności usługowo-gospodarczej, która stwarzałaby uciążliwości 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, doprowadzeniem uzbrojenia a także budową elementów małej architektury takich jak basen wodny, taras itp.
   c) Zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu i zbiornika wodnego oraz rozlewania na terenach działek budowlanych.
   d) Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych i posiadających atest.
   e) Zakaz stosowania nośników energii cieplnej szkodliwych dla środowiska takich jak węgiel, koks itp. oraz spalania odpadów.

f) Obowiązuje nakaz przyłączenia budynków mieszkalnych do istniejącego lub realizowanego uzbrojenia.

2. Na terenach zabudowy letniskowej (rekreacyjnej), oznaczonych na rysunku planu symbolem ML ustala się:

1) Pozostawia się istniejące budynki letniskowe z dopuszczeniem możliwości przebudowy lub rozbudowy na warunkach określonych w uchwale.
2) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Powierzchnia zabudowy budynku letniskowego nie może przekraczać 60 m^2,
   b) Maksymalna wysokość budynku - 1 kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe (mieszkalne) - dopuszcza się podpiwniczenie budynku.
   c) Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,9 m od poziomu terenu.
   d) Dachy dwuspadowe o spadkach połaci minimum 35°.
3) Obowiązuje zakaz budowy jakichkolwiek innych budynków, obiektów lub urządzeń poza wyżej wymienionym budynkiem letniskowym służącym rekreacji.
4) Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w §5, ust. 1 pkt 5 lit. b i c, pkt 6 lit. a do f.

3. Na terenie lasu, oznaczonym na rysunku planu symbolem RL obowiązuje zakaz przeznaczania na cele nieleśne i jakiejkolwiek zabudowy, za wyjątkiem terenu wyłączonego z użytków leśnych na cele nieleśne - zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) Ulica Skrzatów Leśnych o szerokości w liniach rozgraniczających około 6,0 m.
   - Pozostawia się istniejącą ulicę jako ciąg pieszo-jezdny - utwardzenie o szerokości 5,0 m z odwodnieniem na pobocza.
2) Ulica Muminków o szerokości w liniach rozgraniczających około 13,0 m.
   - Pozostawia się istniejącą ulicę: jezdnia utwardzona o szerokości 5,0 m i obustronne chodniki o szerokości 1,5 m każdy.
3) Ulica Maków Polnych o szerokości w liniach rozgraniczających około 7,0 m.
   - Poszerzenie od strony wschodniej do szerokości min 8,0 m; jezdnia utwardzona o szerokości 5,0 m i obustronne chodniki o szerokości 1,5 m każdy.
4) Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określono na rysunku planu.
5) Ulice winny być urządzone zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

5. Zasady obsługi całego obszaru objętego planem w zakresie uzbrojenia terenu: 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.
   - 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 - z istniejącej sieci wodociągowej Ć 80 PCW,
3) Odprowadzenie nieczystości płynnych (ścieków sanitarnych) - budowa sieci kanalizacji sanitarnej z doprowadzeniem do przepompowni położonej poza obszarem opracowania planu. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych i posiadających atest.
4) Zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazociągów Ć40.PE,
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 Dzienniku Urzędowym Wojew. Poznańskiego nr 3 z dnia 23.02.1993 r.) w części objętej niniejszą uchwałą, o której

mowa w §1.

§ 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.