UCHWAŁA Nr XL/246/02
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 19 czerwca 2002 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kaźmierza rejon ul. Konopnickiej i Dolnej*

(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 2001 r., Nr 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 Kaźmierza rejon ul. Konopnickiej i Dolnej zwany: dalej planem i stanowiący częściową zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy 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 części obszaru Kaźmierza położonego pomiędzy ul. Konopnickiej i Dolną i przeznaczone pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, komunikację oraz, obiekty infrastruktury technicznej.

3. Granice uchwalenia 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. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem.
7. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
8. linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków.
9. 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 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 z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MJ, U.
3) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i działalności rzemieślniczej usługowo-gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem MJ, UR.
4) Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MR.
5) Teren innych usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U.
6) Teren skweru, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.
7) Tereny przepompowni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem NO.
8) Tereny stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem E.
9) Tereny użytków rolnych bez prawa zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem RP.
10) Tereny ulic lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KL.
11) Tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD.
12) Teren ulicy zbiorczej - obwodnicy, oznaczony na rysunku planu symbolem KZP.
13) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

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.
5) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
6) Określone szerokości ulic i odległości linii zabudowy.
7) Ponadto cały obszar opracowania jest obszarem wysokiej ochrony wód podziemnych.

4. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu pozostawia się do późniejszego ustalenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

6. 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) Istniejące budynki mieszkalne i gospodarcze mogą być przebudowane lub rozbudowane lub wymienione na warunkach określonych w pkt 4 i 6.
2) Grunty orne położone na terenach oznaczonych symbolem MJ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
3) Podział terenów na działki budowlane pozostawia się do ustalenia w "Projektach podziałów terenów na działki budowlane" pod następującymi warunkami:
   a) Obowiązuje zachowanie układu działek określonego na rysunku planu,
   b) Szerokość działki nie może być mniejsza niż 20 m,
   c) Powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m^2,
   d) Działka winna mieć dostęp do ulicy publicznej.
4) Projektowane budynki mieszkalne winny być jednorodzinne, wolnostojące z dopuszczeniem wbudowanych w parterze lub dobudowanych do parteru pomieszczeń gospodarczych i lokali nieuciążliwych usług oraz innych pomieszczeń związanych z funkcją mieszkaniową.
5) W przypadku zorganizowanej formy inwestowania (np.: spółdzielnia lub spółka) dopuszcza się budynki bliźniacze lub szeregowe bez konieczności aktualizacji planu i pod następującymi warunkami:
   a) Obowiązuje zachowanie projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu.
   b) Szerokość działki dla zabudowy bliźniaczej nie może być mniejsza niż 17 m a dla zabudowy szeregowej nie może być mniejsza niż 8 m.
   c) Powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 300 m^2.
   d) Zabudowa bliźniacza lub szeregowa winna być skupiona w zespołach nie kolidujących z zabudową wolnostojącą.

6) Zabudowę wolnostojącą należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wraz z dobudowanym pomieszczeniem gospodarczym i lokalem usługowym nie może przekraczać 20% powierzchni działki i nie więcej niż 200 m^2.
   b) Powierzchnia zabudowy dobudowanego do budynku mieszkalnego pomieszczenia gospodarczego i lokalu usługowego nie może przekraczać 80 m^2.
   c) Wysokość budynku mieszkalnego - max. 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem budowy poddasza użytkowego (mieszkalnego).
   d) Wysokość dobudowanego pomieszczenia gospodarczego (w tym garażu) i lokalu usługowego - max. 1 kondygnacja nadziemna.
   e) Poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego i lokalu usługowego - maksimum 0,8 m od poziomu terenu.
   f) Dachy o spadkach połaci dachowych od 35° do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego.
   g) Zakaz budowy dachów lub stropodachów o spadkach połaci mniejszych niż 35°.
7) 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 pkt 4 oraz niezbędnymi urządzeniami uzbrojenia i wyposażenia działki, w tym elementy małej architektury.
   b) Budynki winny być sytuowane od linii rozgraniczającej ulicy w odległości obowiązującej linii zabudowy lub nie mniejszej niż określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
   c) Dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na dwóch działkach lub budynku dwupokoleniowego na jednej działce.
   d) Ogrodzenie działki od strony ulicy ażurowe o wysokości max. 1,8 m.
8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
   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 budynku 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) Realizację zabudowy mieszkaniowej warunkuje się równoczesną budową całego systemu infrastruktury technicznej umożliwiającej zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę, oraz odprowadzenie nieczystości płynnych.
   f) Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wprowadza się nakaz budowy indywidualnych urządzeń do gromadzenia nieczystości płynnych - zbiorniki szczelne bezodpływowe, okresowo opróżniane i posiadające atest.
   g) Obowiązuje zgłoszenie Konserwatorowi Zabytków Archeologicznych w Poznaniu podjęcia prac budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem MJ, U ustala się:

1) Grunty orne położone na terenach oznaczonych symbolem MJ, U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.
2) Projektowane budynki mieszkalne winny być jednorodzinne, wolnostojące z wbudowanymi w parterze lub dobudowanymi do parteru lokalami nieuciążliwych usług oraz dopuszczeniem wbudowanych lub dobudowanych pomieszczeń gospodarczych i innych związanych z funkcją mieszkaniową.
3) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnego, usługowego i dobudowanych pomieszczeń gospodarczych nie może przekraczać 30% powierzchni działki i nie więcej niż 300 m^2.
   b) Wysokość budynku mieszkalnego - max. 3 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem budowy poddasza użytkowego (mieszkalnego).
   c) Wysokość budynku usługowego - max. 1 kondygnacja nadziemna o wysokości nie przekraczającej 4 m.
   d) Poziom posadowienia posadzki parteru budynków - max. 0,8 m od poziomu terenu,
   e) Dachy o spadkach połaci dachowych od 35° do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego i

jednakowe dla budynków mieszkalnego i usługowego.
f) Zakaz budowy dachów lub stropodachów o spadkach połaci mniejszych niż 35o.
g) Budynki usługowe usytuowane na dwóch oddzielnych działkach i przylegające do siebie (bliźniacze) winny mieć jednakowe wysokości kondygnacji,

poziom 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 pkt 2) oraz niezbędnymi urządzeniami uzbrojenia terenu i wyposażenia działki w tym elementy małej architektury.
   b) Budynki mieszkalny i usługowy winny być sytuowane w ustalonej i obowiązującej linii zabudowy określonej na rysunku planu.
   c) Ogrodzenie działki od strony ulicy ażurowe o wysokości max. 1,8 m, winno być usytuowane w linii zabudowy budynków usługowych.
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego. Obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 1 pkt 8) lit. a) do f).
5) Podział terenów na działki budowlane pozostawia do ustalenia w "Projektach podziałów terenów na działki budowlane" pod następującymi warunkami:
   a) Obowiązuje zachowanie układu działek określonego na rysunku planu,
   b) Szerokość działki nie może być mniejsza niż 25 m,
   c) Powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1.000 m^2,
   d) Działka winna przylegać do ulicy publicznej.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i działalności rzemieślniczej usługowo-gospodarczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MJ, UR ustala się:

1) Tereny zabudowy zagrodowej adaptuje się w planie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i działalności rzemieślniczej usługowo-gospodarczej.
2) Istniejące budynki mieszkalne mogą być przebudowane lub rozbudowane lub wymienione.
3) Istniejące budynki gospodarcze stanowiące zabudowę zagrodową mogą być adaptowane na cele działalności usługowo-gospodarczej z możliwością ich przebudowy lub rozbudowy lub budowy nowych.
4) Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki.
5) Wysokość budynku mieszkalnego - max. 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe, a poziom posadowienia posadzki parteru - max. 0,8 m od powierzchni terenu.
6) Wysokość budynków działalności usługowo-gospodarczej - max. 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
7) Dachy o spadkach połaci dachowych od 35° do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego.
8) Działkę budowlaną należy urządzić zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz następującymi warunkami:
   a) Budynki winny być sytuowane od linii rozgraniczającej ulicy w odległości nie mniejszej niż określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
   b) Obowiązuje urządzenie pasów zieleni ozdobnej izolacyjnej w granicach działki i wokół obiektów działalności usługowo-gospodarczej.
   c) Obowiązuje urządzenie w granicach działki placu postojowego dla samochodów.
   d) Ogrodzenie od strony ulicy ażurowe o wysokości 1,8 m od poziomu terenu.
9) Szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska - obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 1 pkt 8) lit. a) do g).

4. Na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MR ustala się:

1) Obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 1 pkt 4), pkt 6) lit. c) do g) pkt 7) lit. b) i d) pkt 8) lit. a) do f).
2) Dopuszcza się budowę budynków, obiektów i urządzeń gospodarczych związanych z prowadzeniem produkcji rolnej.
   a) Wysokość budynków gospodarczych - max. 1 kondygnacja nadziemna i max. 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
   b) Dachy dwuspadowe o spadkach połaci dachowych min 25°.
3) Zakaz budowy obór dla więcej niż 10 sztuk bydła i chlewni dla więcej niż 100 sztuk trzody chlewnej.

5. Na terenie innych usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem U ustala się:

Istniejący budynek młyna trwale adaptuje się w planie z przeznaczeniem na cele nieuciążliwej działalności usługowo-gospodarczej.

6. Na terenie skweru, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

1) Teren gruntu ornego przeznacza się pod publiczny skwer z placem zabaw dla dzieci małych.
2) Urządzenie skweru winno obejmować: zieleń (trawniki, drzewa i krzewy ozdobne) i plac pieszy z elementami urządzeń zabawowych dla dzieci i wypoczynkowych dla osób starszych.

7. Na terenach przepompowni ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolem NO ustala się:

1) Tereny gruntów ornych przeznacza się pod przepompownie ścieków.
2) Przepompownie należy realizować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych.
3) Działki przepompowni winny być ogrodzone i urządzona zieleń izolacyjna.

8. Na terenach stacji transformatorowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem E ustala się:
1) Tereny gruntów ornych przeznacza się pod stacje transformatorowe.
2) Stacje transformatorowe winny być zrealizowane zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz z zachowaniem odległości min. 5 m od linii rozgraniczających ulic i min. 10 m od budynków mieszkalnych.

9. Na terenach użytków rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem RP ustala się zakaz jakiejkolwiek zabudowy.

10. Dla terenów ulic lokalnych (ulice: Konopnickiej i Dolna oraz ulica łącząca ulice - Konopnickiej z Dolną), oznaczonych na rysunku planu symbolem KL ustala się:
1) Tereny gruntów ornych przeznacza się pod ulicę lokalną.
2) Ulice lokalne w ciągach dróg gminnych należy urządzić zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3) Szerokość w liniach rozgraniczających i odległości linii zabudowy określono na rysunku planu.
4) Przekrój poprzeczny uliczny: jezdnia utwardzona o szerokości 8 m, obustronne chodniki ze ścieżkami rowerowymi, utwardzone o szerokości min. 2,5 m każdy oraz pasy zieleni - zadrzewienia rzędowe jednostronne lub dwustronne o szerokości min. 2,5 m każdy.
5) Obowiązuje zachowanie istniejącego zadrzewienia rzędowego.

11. Dla terenów ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD ustala się:
1) Tereny gruntów ornych przeznacza się pod ulice dojazdowe.
2) Ulice dojazdowe należy urządzić zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3) Szerokość w liniach rozgraniczających i odległości linii zabudowy określono na rysunku planu.
4) Przekrój poprzeczny uliczny: jezdnia utwardzona o szerokości 5 m i obustronne chodniki utwardzone o szerokości min. 2 m każdy.

12. Dla terenu ulicy zbiorczej - obwodnicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZP ustala się:
1) Tereny gruntów ornych przeznacza się pod ulicę zbiorczą.
2) Ulicę zbiorczą należy urządzić zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3) Szerokość w liniach rozgraniczających 25 m, przekrój drogowy.

13. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) Ustala się prowadzenie elementów uzbrojenia sieciowego w liniach rozgraniczających ulic i zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz Polskimi Normami.
2) Zakres uzbrojenia sieciowego:
   a) Elektroenergetyka
      - rozbiórka odcinków napowietrznych linii SN-15kV przebiegających przez tereny przeznaczone pod zainwestowanie
      - budowa linii kablowych SN-15kV,
      - budowa stacji transformatorowych,
      - budowa linii kablowych niskiego napięcia dla zasilania gospodarstw domowych, obiektów usługowych i oświetlenia ulic.

      Całość elementów elektroenergetyki winna być realizowana na podstawie odrębnych projektów technicznych opracowanych na podstawie warunków uzyskanych z Zakładu Energetycznego.
   b) Zaopatrzenie w wodę
      - budowa sieci wodociągowej dla zaopatrzenia gospodarstw domowych i obiektów usługowych z uwzględnieniem zapotrzebowania przeciwpożarowego.
   c) Odprowadzenie nieczystości płynnych,
      - ścieków sanitarnych - budowa systemu kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej,
      - budowa przepompowni ścieków,
      - budowa kanałów tłocznych z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.
   d) Odprowadzenie wód opadowych - deszczowych
      - budowa systemu kanalizacji deszczowej i odprowadzenia poprzez osadniki do rzeki Samy.
   e) Zaopatrzenie w gaz - budowa sieci gazociągów średniego ciśnienia dla zaopatrzenia gospodarstw domowych, obiektów usługowych z uwzględnieniem zapotrzebowania dla ogrzewania budynków.
   f) Ogrzewanie - budowa kotłowni indywidualnych wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe.
3) Na rysunku planu określono orientacyjne przebiegi elementów uzbrojenia i ich parametry techniczne. Szczegółową ich lokalizację będą określać odrębne decyzje wydane na podstawie 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 1 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 7. Traci moc Uchwała Rady Gminy Kaźmierz Nr XXV/70/92 z dnia 9.12.1992 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. Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 18 z 1995 r.) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy III o powierzchni 5, 43 ha i IV o powierzchni 8,27 ha na cele określone w uchwale.

§ 9. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kaźmierz.

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