UCHWAŁA Nr XL/248/02
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 19 czerwca 2002 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kaźmierz - Kiączyna rejon ul. Poznańskiej 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 - Kiączyna rejon Poznańskiej i Dolnej zwany dalej planem i stanowiący częściową zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz ustala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Planem są ustalenia treścią niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje części obszarów Kaźmierza i Kiączyna położone pomiędzy ul. Poznańską, Szkolną, Świerczewskiego i Dolną oraz granicami działek nr 93/2 i 92 i przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z działalnością rzemieślniczą usługowo-gospodarczą, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, usługi skoncentrowane, szkołę podstawową, gimnazjum, przedszkole, obiekty i urządzenia sportowe, 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 określonymi 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, a w szczególności zachowanie istniejącego ukształtowania terenu i zieleni.

§ 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MJ, MR.
5) Teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MR.
6) Teren usług skoncentrowanych, oznaczony na rysunku planu symbolem UC.
7) Teren usług innych, oznaczony na rysunku planu symbolem U.
8) Teren usług oświaty i urządzeń sportowych, oznaczony na rysunku planu symbolem UO, US.
9) Tereny działalności gospodarczo-usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem G-U, MJ.
10) Teren zieleńca, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.
11) Teren ujęcia i stacji uzdatniania wody, oznaczony na rysunku planu symbolem WZ.
12) Tereny przepompowni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem NO.
13) Tereny stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem E.
14) Tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem W.
15) Teren ulicy zbiorczej - obwodnicy, oznaczony na rysunku planu symbolem KZP.
16) Tereny ulic lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KL.
17) Tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD.
18) Tereny przejść pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KX.
19) Teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KP.
20) Tereny ogrodów przydomowych bez prawa zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem RO.
21) Tereny użytków rolnych bez prawa zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem RP.
22) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

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

1) Granice 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) Orientacyjne granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego.
8) 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 za wyjątkiem budynków zabytkowych mogą być przebudowane lub rozbudowane lub wymienione na warunkach określonych w pkt 5 i 7.
2) Budynki zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być remontowane lub przebudowane na warunkach określonych przez Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu.
3) Grunty orne położone na terenach oznaczonych symbolem MJ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

4) 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.
5) 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.
6) 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.
7) 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°.
8) 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 6 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 na dwóch działkach lub budynku dwupokoleniowego na jednej działce.
   d) Ogrodzenie działki od strony ulicy ażurowe o wysokości max. 1,8 m.
9) 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 35°,
   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.
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 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.
5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.
   Obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 1 pkt 10) lit. a) do f).
6) 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) Grunty orne położone na terenach oznaczonych symbolem MJ, UR przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i działalność rzemieślniczą usługowo-gospodarczą.
2) Podział terenów na działki budowlane pozostawia się do ustalenia w "Projektach podziałów terenów na działki budowlane" pod następującymi warunkami:
   a) Szerokość działki nie może być mniejsza niż 25 m.
   b) Powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1.500 m^2.
   c) Działka winna przylegać do ulicy publicznej.
3) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Projektowane budynki mieszkalne winny być jednorodzinne. wolnostojące z dopuszczeniem wbudowanych lub dobudowanych do parteru pomieszczeń gospodarczych (w tym garaże) i lokali usługowych oraz innych pomieszczeń związanych z funkcją mieszkaniową lub usługową.
   b) Projektowane budynki działalności rzemieślniczej usługowo-gospodarczej winny być oddzielnymi budynkami wolnostojącymi lub bliźniaczymi z wbudowanymi pomieszczeniami socjalno - sanitarno-gospodarczymi.
   c) Powierzchnia zabudowy działki nie może przekraczać 30% powierzchni działki i nie więcej niż 300 m^2 budynku mieszkalnego wraz z dobudowanymi pomieszczeniami oraz nie więcej niż 300 m^2 budynku

działalności usługowo- gospodarczej.
   d) Wysokość budynku mieszkalnego - max. 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe, a poziom posadowienia posadzki parteru - max. 0,8 m od poziomu terenu,
   e) Wysokość budynku działalności usługowo- gospodarczej - max. 10 m, od poziomu terenu do kalenicy.
   f) Dachy o spadkach połaci dachowych od 35° do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego.
4) Działkę budowlaną należy urządzić w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Budynki mieszkalne z ewentualnymi lokalami usługowymi winny być sytuowane w strefie zabudowy mieszkaniowej o szerokości max. 20 m i w odległości od linii rozgraniczającej ulicy nie mniejszej niż określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
   b) Budynki działalności usługowo-gospodarczej winny być sytuowane w strefie zabudowy usługowo-gospodarczej o szerokości max. 25 m i w odległości nie mniejszej niż 5 m od tylnej granicy działki oraz nie mniejszej niż 15 m od budynków mieszkalnych.
   c) Obowiązujące urządzenie pasów zieleni ozdobnej izolacyjnej i krajobrazowej w części frontowej działki pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy i w części tylnej działki pomiędzy budynkiem usługowo- gospodarczym a granicą działki.
   d) Obowiązuje urządzenie w granicach działki parkingu lub placu postojowego dla samochodów o ilości miejsc postojowych dostosowanych do potrzeb własnych - ilości zatrudnionych i korzystających z usług osób.
   e) Obowiązuje zakaz przekształcania istniejącego ukształtowania działki budowlanej, nie dotyczy to wykonywania robót ziemnych związanych z posadowieniem budynków, przeprowadzeniem uzbrojenie oraz budową elementów małej architektury.
   f) Ogrodzenie działki od strony ulicy ażurowe o wysokości max. 1,8 m od poziomu terenu.
   g) Realizację zabudowy warunkuje się równoczesną budową całego systemu uzbrojenia umożliwiającego zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz oraz odprowadzenie nieczystości płynnych.
   h) Obowiązuje zgłoszenie Konserwatorowi Zabytków Archeologicznych w Poznaniu podjęcia prac budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne.
5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów w zakresie ochrony środowiska:
   a) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów działalności usługowo - gospodarczej należących do grupy inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub do grupy inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska lub stanowiących uciążliwość dla otoczenia.
   b) W przewidzianych do realizacji obiektach działalności gospodarczej obowiązuje: prowadzenie takiej działalności albo wprowadzenie takiej technologii i zabezpieczeń aby uciążliwość obiektu mieściła się w granicach działki bez konieczności ustalania strefy ochrony sanitarnej.
   c) Dla inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wymagane jest opracowanie "Oceny oddziaływania obiektu na środowisko" odpowiadającej wymogom Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska ZN i L z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz.U. Nr 93 poz. 589 z 1998 r.) z późniejszymi zmianami lub obowiązującymi w dniu ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji.
   d) Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska ZN i L z dnia 16 lutego 1990 r. z późniejszymi zmianami w sprawie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem) lub obowiązującymi w dniu ustalania warunków realizacji inwestycji.
   e) Zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do cieków wodnych i do gruntu.
   f) Zakaz stosowania uciążliwych dla środowiska nośników energii cieplnej takich jak: węgiel, koks, odpady przemysłowe itp.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MJ, MR ustala się:
1) Istniejące budynki mieszkalne za wyjątkiem budynków zabytkowych mogą być przebudowane lub rozbudowane lub wymienione zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi i z dopuszczeniem adaptacji parteru na lokale nieuciążliwych usług.
2) Istniejące budynki mieszkalne i gospodarcze zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej mogą być remontowane lub przebudowane lub wymienione na warunkach określonych przez Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu.
3) Istniejące budynki gospodarcze trwałe i w dobrym stanie technicznym mogą być przebudowane lub

rozbudowane zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi i z dopuszczeniem adaptacji na cele usługowo-gospodarcze.

4) Istniejące budynki gospodarcze nietrwałe, prowizoryczne i w złym stanie technicznym przeznacza się do rozbiórki.
5) Nowe budynki mieszkalne mogą być jednorodzinne lub dwurodzinne z wbudowanymi w parterze lokalami nieuciążliwych usług.
6) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Nowe budynki mieszkalne winny być parterowe z poddaszem użytkowym lub 2 kondygnacje nadziemne z posadowieniem posadzki parteru max. 0,5 m od poziomu terenu i dachem dwuspadowym o spadkach połaci dachowych min 35°,
   b) Nowe budynki gospodarcze winny być parterowe z dachem o spadkach połaci dachowych od 35° do 45°.
   c) Nowa zabudowa winna architektonicznie nawiązywać do charakteru istniejącej zabudowy staromiejskiej.
7) Działkę budowlaną należy urządzić w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Nowe budynki mieszkalne winny być usytuowane na działce w obowiązującej linii zabudowy określonej na rysunku planu.
   b) Wprowadza się zakaz budowy jakichkolwiek innych budynków lub obiektów nie związanych z funkcją mieszkaniową.
   c) Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki.
   d) Ogrodzenie działki od strony ulicy winno być ażurowe o wysokości max. 1,8 m od poziomu terenu i usytuowane w linii zabudowy.
8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 1 pkt 10) lit. a) do e) i g).

5. Na terenie zabudowy zagrodowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MR ustala się:

1) Obowiązują ustalenia zawarte w §5, ust. 1 pkt 5) pkt7 lit. c) do g) pkt 8) lit. b) i d) pkt 9) lit. a) c) 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 budynków inwentarskich dla więcej niż 10 sztuk bydła i więcej niż 100 sztuk trzody chlewnej.
4) Zakaz budowy budynków, obiektów i urządzeń w strefie ochronnej linii elektro-energetycznej napowietrznej wysokiego napięcia określonej na rysunku planu.

6. Na terenie usług skoncentrowanych, oznaczonym na rysunku planu symbolem UC ustala się:

1) Grunt orny położony na terenie oznaczonym symbolem UC przeznacza się pod skoncentrowane usługi komercyjne.
2) Przeznaczenie podstawowe: handel, gastronomia, punkty i pracownie rzemiosła usługowego, banki, instytucje ubezpieczeniowe i inna działalność usługowa związana z obsługą mieszkańców i działalności gospodarczej.
3) Przeznaczenie dopuszczalne: inna nieuciążliwa działalność usługowo - gospodarcza i lokale mieszkalne.
4) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków.
   a) Wysokość budynku usługowego - 3 kondygnacje nadziemne.
   b) Wysokość budynków gospodarczo - technicznych -1 kondygnacja nadziemna.
   c) Pokrycie budynków - dachy o spadkach połaci dachowych od 35° do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego.
   d) Obowiązuje dostosowanie budynku a także zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.
5) Działkę budowlaną należy urządzić w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków nie może przekraczać 40% powierzchni działki.
   b) Budynki winny być usytuowane przy ul. Poznańskiej i przy projektowanym "rondzie" w obowiązującej linii zabudowy.
   c) Budynki gospodarczo-techniczne i place manewrowo-gospodarcze winny być usytuowane na zapleczu zabudowy i odizolowane od działek zabudowy mieszkaniowej pasem zieleni wielopiętrowej (drzewa i krzewy ozdobne) - o szerokości min. 8 m.

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające a potrzeb ochrony środowiska - obowiązują ustalenia zawarte w §5, ust. 1 pkt 9) lit. a) do e) i g).
7) Ustala się kompleksową realizację inwestycji z dopuszczeniem możliwości jej etapowania pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych.

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

1) W planie adaptuje się trwale istniejący budynek z przeznaczeniem na różne cele administracyjno-usługowe lub na cele usług oświaty - przedszkole.
2) Dopuszcza się możliwość przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku a także budowy nowych budynków obiektów i urządzeń o funkcji administracyjno - usługowej.
3) Nowe budynki winny nawiązywać architektonicznie do istniejącego budynku pod względem ilości i wysokości kondygnacji a także spadku i rodzaju pokrycia dachu.

8. Na terenie publicznych usług oświaty i urządzeń sportowych, oznaczonym na rysunku planu symbolami UO, US ustala się:

1) Przeznacza się użytki rolne pod powiększenie działki usług oświaty.
2) Istniejące budynki i obiekty obecnie użytkowane przez szkołę podstawową i gimnazjum trwale adaptuje się w planie z docelową możliwością rozbudowy i modernizacji z przeznaczeniem na szkołę podstawową.
3) Przewiduje się budowę nowych budynków i obiektów z przeznaczeniem na gimnazjum z salą sportowo-widowiskową.
4) Rezerwuje się część działki pod docelową budowę basenu - krytej pływalni.
5) Zabytkowy budynek starej szkoły podlegający ochronie konserwatorskiej może być modernizowany lub przebudowany na warunkach określonych przez Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu.
6) Modernizacja lub przebudowa istniejącego nowego budynku szkolnego winna obejmować budowę dachu dwuspadowego, krytego dachówką lub materiałem imitującym dachówkę i z wykorzystaniem poddasza na pomieszczenia użytkowe szkoły.
7) Dla nowego budynku gimnazjum ustala się:
   a) Wysokość - 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe oraz podpiwniczenie wysokie.
   b) Dachy kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę.
8) Na terenie części działek przeznaczonych pod usługi oświaty przewiduje się:
   a) Modernizację istniejących i budowę nowych terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych wspólnych dla szkoły podstawowej i gimnazjum i dostosowanych do programów wychowania fizycznego uczniów.
   b) Urządzenie zieleni ozdobnej krajobrazowej i izolacyjnej na obrzeżach działki i pomiędzy poszczególnymi zespołami budynków i obiektów a terenowymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi.
9) Na terenie części działek przeznaczonych pod urządzenia sportowe przewiduje się:
   a) Adaptację płyty istniejącego dużego boiska sportowego.
   b) Budowę obiektu sanitarno-socjalno-gospodarczego przy boisku dużym.
   c) Urządzenie boisk małych.
   d) Budowę widowni ziemnej od strony wschodniej boiska dużego.
   e) Urządzenie pasa zieleni izolacyjnej wielopiętrowej od strony wschodniej boiska dużego.
10) Obowiązuje zakaz wycinania istniejących drzew.
11) W doborze gatunków drzew i krzewów należy uwzględnić gatunki rodzime,

dostosowane do warunków glebowo-wodnych i z przewagą gatunków iglastych.

12) Równocześnie z budową nowych obiektów szkolnych winny być urządzone wydzielone przejścia - ciągi piesze umożliwiające dojścia do szkół i urządzeń sportowych a jednocześnie łączące ul. Poznańską z ul. Dolną i Świerczewskiego.

9. Na terenach działalności gospodarczo-usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: G-U, MJ ustala się:

1) Grunty orne położone na terenach oznaczonych symbolami G-U, MJ przeznacza się pod działalność gospodarczo-usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2) Przeznaczenie podstawowe: różna nieuciążliwa działalność gospodarcza (drobny przemysł, bazy, magazyny, składy itp.) i usługowa w tym obsługa komunikacji.
3) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub lokale mieszkalne wbudowane w obiektach usługowych.
4) Podział terenu na działki budowlane - obowiązują ustalenia zawarte w§5, ust. 3 pkt 2),
5) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne winny być wolnostojące z dopuszczeniem

wbudowanych lub dobudowanych lokali usługowych.
   b) Projektowane budynki działalności gospodarczej lub usługowej winny być oddzielnymi budynkami wolnostojącymi.
   c) Powierzchnia zabudowy działki nie może przekraczać 45% powierzchni działki.
   d) Wysokość budynku mieszkalnego - max. 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe.
   e) Wysokość budynku działalności gospodarczo-usługowej - max. 15 m od poziomu terenu do kalenicy.
   f) Dachy o spadkach połaci dachowych powyżej 25°.
6) Działkę budowlaną należy urządzić w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków.
   a) Budynki mieszkalne i usługowe winny być sytuowane w strefie zabudowy mieszkaniowo-usługowej - przy ulicy w odległości nie mniejszej niż określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
   b) Budynki działalności gospodarczo-usługowej winny być sytuowane na zapleczu zabudowy mieszkaniowej w odległości nie mniejszej niż 8 m od tylnej granicy działki.
7) Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w §5, ust. 3 pkt 4) lit. c) do g) i pkt 5) lit. a) do f).

10. Na terenie zieleńca, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP ustala się:
1) Teren gruntu rolnego przeznacza się pod publiczny zieleniec z placem zabaw dla dzieci małych.
2) Urządzenie zieleńca winno obejmować: trawniki, drzewa, krzewy ozdobne i plac pieszy z elementami urządzeń zabawowych dla dzieci i wypoczynkowych dla osób starszych.

11. Na terenie ujęcia wody i stacji uzdatniania wody, oznaczonym na rysunku planu symbolem WZ ustala się:
1) W planie adaptuje się trwale istniejące rozbudowane ujęcie i stację uzdatniania wody.
2) Przewiduje się wydzielenie terenu pod stację transformatorową.

12. 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.

13. 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.

14. Dla terenów wód otwartych, oznaczonych na rysunku planu symbolem W ustala się:
1) W planie adaptuje się trwale istniejący, naturalny staw podlegający ochronie.
2) Wymagana renowacja i oczyszczenie z zachowaniem naturalnych brzegów i istniejącego zadrzewienia oraz przystosowanie do celów przeciwpożarowych.

15. Dla terenu ulicy zbiorczej - obwodnicy, oznaczonego na rysunku planu symbolem KZP ustala się:
1) Tereny gruntów ornych przeznacza się pod ulicę zbiorczą - obwodnicę.
2) Ulicę zbiorczą obwodnicę 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 7 m,
   obustronne chodniki ze ścieżkami rowerowymi, utwardzone o szerokości min. 2,5 m każdy i obustronne pasy zieleni - zadrzewienia rzędowe o szerokości 3,0 m każdy.

16. Dla terenów ulic lokalnych (ulice: Świerczewskiego, Szkolna, Poznańska i Dolna oraz ulica łącząca ulice Dolną z Poznańską), oznaczonych na rysunku planu symbolem KL ustala się:
1) Tereny gruntów rolnych przeznacza się pod ulicę lokalną łączącą ul. Poznańską z ul. Dolną.
2) Ulice lokalne 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 6 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, za wyjątkiem odcinka przeznaczonego pod węzeł uliczny.

17. Dla terenów ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD ustala się:
1) Tereny gruntów rolnych 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.

18. Dla terenów przejść pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KX ustala się: szerokość w

liniach rozgraniczających określono na rysunku planu, nawierzchnia utwardzona lub ulepszona, dopuszcza się możliwość przeprowadzenia elementów uzbrojenia sieciowego. Ciąg pieszy łączący ul. Szkolną z ul. Dolną i ul. Świerczewskiego winien być przystosowany do dojazdów gospodarczych.

19. Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP ustala się:

1) Grunt orny przeznacza się pod ogólnodostępny parking samochodów osobowych dla obsługi usług skoncentrowanych.
2) Wielkość parkingu (ilość miejsc postojowych) - winna być dostosowana do potrzeb obsługi usług.
3) Parking winien być urządzony zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

20. Dla terenów ogrodów przydomowych bez prawa zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolem RO ustala się zakaz jakiejkolwiek zabudowy.

21. Dla tereny użytków rolnych bez prawa zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolem RP ustala się zakaz jakiejkolwiek zabudowy.

22. 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 - demontaż 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,
      – docelowo budowa dodatkowej linii napowietrznej SN-15kV z GPZ Góra do Kaźmierza w rejonie węzła drogowego ul. Poznańskiej z ulicą zbiorczą - obwodnicą.

   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, 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.
   f) Zaopatrzenie w gaz - budowa sieci gazociągów średniego ciśnienia z uwzględnieniem zapotrzebowania dla ogrzewania budynków.
   g) 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 j kich 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 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. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78 z 1995 r.) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy III o powierzchni 3,09 ha i klasy IV o powierzchni 17,31 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 od dnia jej ogłoszenia.