UCHWAŁA Nr XLI/264/02
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 10 lipca 2002 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kopaniny, rejon Przylesie w Gminie Kaźmierz

(Poznań, dnia 15 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. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. 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 Kopaniny, rejon Przylesie 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 55/1, 56/1, 56/2, 57, 73, 76, 78, 72, 80/5, 80/6, 81, 82/1 i części działek nr 48, 55/2 i 60 położony w północno-zachodniej części wsi Kopanina przeznaczony pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o charakterze rezydencjonalnym, w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami dla mieszkańców osiedla oraz komunikacją wewnętrzną, obiekty infrastruktury technicznej, las, wody i łąki.

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 niniejszego planu, 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 szczegółowych 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 ukształtowania terenów i istniejących wód otwartych i zadrzewień.

§ 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MJ, U.
3) Tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem W.
4) Teren przepompowni, oznaczony na rysunku planu symbolem NO.
5) Teren stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem E.
6) Tereny dróg gminnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG.
7) Tereny ulic dojazdowych(wewnętrznych), oznaczone na rysunku planu symbolem KD.
8) Tereny przejść pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KX.
9) Zasady obsługi terenów 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 - od strony ulic i dróg.
5) Nieprzekraczalne linie zabudowy - od strony ulic i dróg oraz lasów.
6) Określone szerokości ulic i odległości linii zabudowy.

4. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu pozostawia się do późniejszego ustalenia w 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) Tereny użytków rolnych w granicach uchwalenia planu przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o charakterze rezydencjonalnym.
2) 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 30 m,
      – powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1.800 m^2,
      – działka będzie mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.
3) Ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące z dopuszczeniem budowy wbudowanych w parterze lub dobudowanych do parteru pomieszczeń gospodarczych (w tym garaże) i innych pomieszczeń związanych z funkcją mieszkaniową: basen kryty, szklarnia - ogród zimowy itp.
4) Istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być przebudowane lub rozbudowane na zasadach określonych w uchwale.
5) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 10% powierzchni działki i nie więcej niż 300 m^2.
   b) Maksymalna wysokość budynku - 1 kondygnacja nadziemna i poddasze - użytkowe mieszkalne.
   c) Poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego - maksimum 0,8 m od poziomu terenu.
   d) Dachy o spadkach połaci dachowych od 35° do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego.
6) 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 3) oraz niezbędnymi urządzeniami uzbrojenia i wyposażenia działki, w tym elementy małej architektury.
   b) Dopuszcza się możliwość budowy jednego budynku mieszkalnego wraz z pomieszczeniami jak wymieniono w §5, ust. 1, pkt 3) na dwóch działkach budowlanych.

c) Budynki winny być usytuowane na działce z zachowaniem obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy od ulic, dróg, lasu i granic działek.
d) Ogrodzenie działki od strony ulicy ażurowe o wysokości max 1,8 m.
e) Zakaz wycinania drzew i grup krzewów ozdobnych.
f) Nakaz urządzenia zieleni ozdobnej w tym zadrzewienie na części działki przyległej do ulicy.
g) Nakaz urządzenia pasów zieleni izolacyjnej - ochronnej o szerokości 20 m na częściach działek przyległych do gruntów ornych.
h) Usytuowanie budynku, obiektu lub urządzenia na działce nie może naruszać istniejących urządzeń melioracyjnych.

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów 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, rowów, stawów a także rozlewania na działkach.
d) Zakaz stosowania nośników energii cieplnej szkodliwych dla środowiska takich jak węgiel, koks oraz spalania odpadów.
e) Realizację zabudowy mieszkaniowej warunkuje się równoczesną budową całego systemu infrastruktury technicznej umożliwiającej zaopatrzenie w energie elektryczną, gaz, wodę oraz odprowadzenie nieczystości płynnych.
f) Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę indywidualnych urządzeń do gromadzenia nieczystości płynnych - zbiorniki bezodpływowe, okresowo opróżniane i posiadające atest.
g) Do czasu wybudowania gazociągów dopuszcza się budowę innych systemów ogrzewania budynków z zachowaniem warunku określonego w §5 ust. 1 pkt 7) lit. d).
h) Obowiązuje nakaz przyłączenia budynku mieszkalnego do istniejącego lub realizowanego uzbrojenia.
i) Naprawa lub przebudowa istniejących na działce urządzeń melioracyjnych wymaga każdorazowego uzgodnienia z Poznańskim Związkiem Spółek Wodnych.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonym na rysunku planu symbolem MJ, U ustala się:
1) Tereny użytków rolnych w granicach uchwalenia planu przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną z usługami.
2) Ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące z wbudowanymi lub dobudowanymi lokalami usługowymi i pomieszczeniami gospodarczymi (w tym garaże) oraz innymi pomieszczeniami związanymi z funkcją mieszkaniową.
3) Lokale usługowe winny być przeznaczone pod handel detaliczny i małą gastronomię oraz inne nieuciążliwe usługi dla mieszkańców wsi.
4) Zabudowę należy kształtować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz następującymi warunkami:
a) Całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 10% powierzchni działki i nie więcej niż 350 m^2.
b) Maksymalna wysokość budynku - 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe - mieszkanie.
c) Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,8 m od poziomu terenu.
d) Dachy o spadkach połaci dachowych od 35° do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego.
5) Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w §5, ust. 1, pkt 2), pkt 6) lit. a), c), d), f) i h) pkt 7) lit. a) do i).

3. Na terenach wód otwartych, oznaczonych na rysunku planu symbolem W ustala się:
1) Tereny istniejących rowów i stawów podlegają ochronie.
2) Obowiązuje zachowanie istniejących rowów w dotychczasowym przebiegu. Wymagana renowacja - oczyszczenie, wyprofilowanie i pogłębienie z zachowaniem w miarę możliwości istniejącego drzewostanu i zakrzewień.

4. Na terenie przepompowni ścieków, oznaczonym na rysunku planu symbolem NO ustala się:
1) Teren użytku rolnego przeznacza się pod przepompownię ścieków sanitarnych i osadnik wód opadowych.
2) Obiekt przepompowni winien być usytuowany w odległości min. 30 m od budynków mieszkalnych i 10 m od drogi.
3) Działka przepompowni winna być urządzona zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz

następującymi warunkami:
a) Urządzenie pasa zieleni izolacyjnej.
b) Ogrodzenie działki.

5. Na terenie stacji transformatorowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem E ustala się:
1) Teren użytku rolnego przeznacza się pod stację transformatorową.
2) Obiekt stacji winien być usytuowany w odległości min. 15 m od budynków mieszkalnych i min. 5 m od linii rozgraniczającej ulicy.
3) Obiekt stacji winien być zrealizowany zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4) Minimalna powierzchnia działki -100 m^2.

6. Dla terenów dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG ustala się:
1) Szerokość dróg w liniach rozgraniczających - 15 m.
2) Ustala się przekrój drogowy: jezdnia utwardzona o szerokości 6 m, pobocza i odwodnienie powierzchniowe oraz wydzielone chodniki dla pieszych o szerokości min 1,5 m usytuowane po stronie istniejącej i projektowanej zabudowy.
3) Linie zabudowy określono na rysunku planu.
4) Drogi winny być urządzone zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
5) W miarę możliwości obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień rzędowych.

7. Dla terenów ulic dojazdowych (wewnętrznych), oznaczonych na rysunku planu symbolem KD ustala się:
1) Szerokości ulic w liniach rozgraniczających i odległości linii zabudowy określa rysunek planu.
2) Przekrój uliczny:
a) docelowo - jezdnia utwardzona o szerokości 5 m i obustronne chodniki utwardzone o szerokości 1,5 m każdy.
b) tymczasowo (do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej i deszczowej) jezdnia umocniona o szerokości 5 m i obustronne pobocza trawiaste.
c) Na odcinku ulic o szerokości 15 m obowiązuje urządzenie jednostronnych zadrzewień rzędowych - jak określono na rysunku planu.

8. Dla terenów przejść pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KX ustala się: szerokość w liniach rozgraniczających - 3,5 m, nawierzchnia umocniona.

9. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:
Ustala się prowadzenie elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych oraz 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 E.
b) Doprowadzenie linii elektroenergetycznej, kablowej - ŚN 15kV.
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 pitną, w tym dla celów przeciwpożarowych - budowa sieci wodociągowej z doprowadzeniem do istniejącej magistrali wodociągowej Ć 100.
3) Odprowadzenie nieczystości płynnych - budowa systemu kanalizacji sanitarnej obejmująca: kanały grawitacyjne z doprowadzeniem do przepompowni oraz kanał tłoczny do komunalnej oczyszczalni ścieków. Do czasu wybudowania i uruchomienia systemu kanalizacji sanitarnej obowiązuje budowa szczelnych zbiorników bezodpływowych okresowo opróżnianych i posiadających atest.
4) Odprowadzenie wód opadowych (deszczowych) docelowo - budowa kanalizacji opadowej w ciągu ulic projektowanych z odprowadzeniem poprzez osadnik do rowu.
5) Ogrzewanie - budowa kotłowni indywidualnych z wykorzystaniem ekologicznych źródeł energii takich jak gaz, paliwo płynne lub ogrzewanie energią elektryczną.
6) Zaopatrzenie w gaz - budowa sieci gazociągów z doprowadzeniem z terenu Kaźmierza.
7) 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 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 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 7. Traci moc Uchwała Rady Gminy Kaźmierz Nr XXV/70/92 z dnia 19 grudnia 1992 r. (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego nr 3 z dnia 23 lutego 1993 r.), w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 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.