**UCHWAŁA Nr VIII/53/03**
**RADY GMINY KAŹMIERZ**

z dnia 25 kwietnia 2003 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gorszewic, rejon II w Gminie Kaźmierz**

(Poznań, dnia 22 lipca 2003 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 13 poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 4, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154 poz. 1804 z 2002 r., Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130, poz. 1112) Rada Gminy Kaźmierz uchwala Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gorszewic, rejon II 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 197/1, 197/2, 197/3, 198/1, 198/2, 198/3, 196/2 i części działek nr 56 i 188 przeznaczony pod: nieuciążliwą działalność gospodarczą (w tym przemysł, magazyny, składy i inne), usługi dla mieszkańców wsi i inne, mieszkalnictwo, zieleń publiczną, komunikację i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 określa rysunek planu w skali 1:1000

**§ 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 1:1000 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. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie w obrębie linii rozgraniczających, określone symbole,
8. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
9. uciążliwość dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody a także wibracje i inne.

**§ 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, istniejących cieków wodnych i zadrzewień oraz zabytków architektury.

**§ 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 i kulturowego.
6) Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia przeznaczenia terenów.

1) Teren działalności gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem DG.
2) Teren usług, mieszkalnictwa i działalności gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem U, M, DG.
3) Teren usług: kultury, handlu, gastronomii i straży pożarnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.
4) Teren parku z urządzeniami sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.
5) Tereny drogi gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG.
6) Tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD.
7) Teren ogrodu bez prawa zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem RO.
8) Zasady uzbrojenia terenu.

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) Strefa ochronna linii elektroenergetycznej ŚN - 15 kV.
5) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
6) Określone szerokości dróg i odległości linii zabudowy.

4. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu pozostawia się do późniejszego ustalenia w decyzjach.

5. Przebiegi sieciowych elementów infrastruktury technicznej pozostawia się do ustalenia w odrębnych decyzjach.

## ROZDZIAŁ II

## Przepisy szczegółowe

**§ 5.** 1. Na terenie działalności gospodarczej, oznaczonym na rysunku planu symbolem DG ustala się:

1) Część terenu zagospodarowanego i nieużytkowanego rolniczego wielkotowarowego ośrodka produkcji zwierzęcej (owczarni) oraz grunt orny przeznacza się pod nieuciążliwą działalność gospodarczą.
2) Przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe zakłady przemysłowe, magazyny i składy z zapleczem socjalno-sanitarnym i gospod.
3) Przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwa inna różna działalność usługowo-gospodarcza w tym także siłownia wiatrowa z wykluczeniem jednak baz transportowych.
4) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych, w tym sanitarnych i przeciwpożarowych oraz następujących warunków:
   a) Istniejące budynki mogą być przebudowane lub rozbudowane i adaptowane na cele działalności gospodarczej lub rozebrane.
   b) Istniejące przebudowane lub rozbudowane a także nowe budynki, parterowe, lub dwukondygnacyjne o wysokości nie większej niż 15 m od poziomu terenu do kalenicy, z dachami dwuspadowymi o spadkach połaci dachowych od 25° do 35° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego.
5) Działkę budowlaną należy urządzić w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Całkowita powierzchnia zabudowy budynków, obiektów i urządzeń nie może przekraczać 50% powierzchni działki.
   b) Budynki i obiekty winny być sytuowane na działce w odległości nie mniejszej niż określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi i granic działki z zachowaniem strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej ŚN 15 kV.
   c) Wjazd na teren działki winien być urządzony od strony północnej - z istniejącej drogi dojazdowej.
   d) Obowiązuje urządzenie przy wjeździe i w granicach działki parkingu lub placu postojowego samochodów osobowych i ciężarowych o ilości miejsc postojowych dostosowanej do potrzeb zakładu i zatrudnionych w nim pracowników.
   e) Obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej i krajobrazowej wokół zakładu i w granicach działki o szerokości minimalnej określonej na rysunku planu. Pasy zieleni winny być wielopiętrowe - niskie i wysokie krzewy oraz drzewa. W doborze gatunków drzew i krzewów należy uwzględnić warunki glebowo-wodne i zastosować gatunki rodzime w tym min 50% drzew i krzewów iglastych.
   f) Ogrodzenie działki od strony drogi winno być ażurowe o wysokości max 1,8 m od poziomu terenu.

g) Obowiązuje zakaz przekształcania rzeźby terenu działki, które spowodowałoby naruszenie istniejących warunków gruntowo-wodnych. Zakaz ten nie dotyczy robót ziemnych związanych z posadowieniem budynków, obiektów i urządzeń, przeprowadzeniem uzbrojenia terenu oraz budową nawierzchni dróg i placów.
h) Obowiązuje zakaz likwidowania istniejących rowów melioracyjnych odwadniających teren zakładu i tereny przyległe. Istnieje możliwość zasypania kanału pod warunkiem uzyskania zgody właściciela obiektu oraz założeniu rur kanalizacyjnych o odpowiednim przekroju.
i) Obowiązuje zakaz wycinania drzew ozdobnych o średnicy pnia powyżej 10 cm liczonej na wysokości 1 m od poziomu terenu a także grup krzewów ozdobnych.

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska:
a) Obowiązuje prowadzenie takiej działalności gospodarczej, produkcyjnej i usługowej gospodarczej lub zastosowanie takiej technologii i zabezpieczeń aby uciążliwość obiektów i urządzeń mieściła się w granicach działki zakładu - bez konieczności ustalania strefy ochrony sanitarnej, która obejmowałaby tereny sąsiednie.
b) Sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko dla inwestycji określonych we właściwych przepisach i opracowanego zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2002 r., Nr 179, poz. 1490 z późniejszymi zmianami).
c) Obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych (przemysłowych i bytowych) do rowów, do gruntu lub rozlewania na terenie działki.
d) Obowiązuje zakaz stosowania uciążliwych dla środowiska nośników energii cieplnej takich jak węgiel, koks itp. a także zakaz spalania odpadów przemysłowych i śmieci.
e) Obowiązuje nakaz odpowiedniego segregowania i przechowywania w odpowiednich szczelnych pojemnikach oraz usuwania odpadów technologicznych z przeznaczeniem do utylizacji lub wtórnego wykorzystania lub dostarczenie do punktów skupu materiałów i surowców wtórnych.
f) Obowiązuje nakaz gromadzenia odpadów socjalno-bytowych w odpowiednich pojemnikach i wywóz na komunalne - wysypisko śmieci.
g) Realizację inwestycji warunkuje się:
– wykorzystaniem istniejącego uzbrojenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i wodę. Zwiększenie poboru energii elektrycznej lub wody wymaga uzyskania stosownych warunków ich dysponentów,
– budową indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków sanitarnych usytuowanych na działce zakładu,
– doprowadzeniem gazociągu w celu zastosowania gazu jako nośnika energii cieplnej.

2. Na terenie usług, mieszkalnictwa i działalności gospodarczej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U, M, DG ustala się:
1) Część zagospodarowanego i nie użytkowanego terenu rolniczego ośrodka produkcji zwierzęcej (owczarnia) przeznacza się pod różne usługi (w tym usługi dla mieszkańców wsi, usługi, turystyki i wypoczynku i inne), mieszkalnictwo i nieuciążliwą różną działalność usługowo- gospodarczą.
2) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
a) Istniejące budynki zabytki architektury - prawnie chronione: spichlerz murowany z 4 ćw. XIX w i dom mieszkalny z 4 ćw. XIX w - pozostają w planie z możliwością adaptacji na cele usługowe lub mieszkaniowe lub inne nie kolidujące z ich zabytkowymi wartościami architektonicznymi. Adaptacja, przebudowa, rozbudowa budynków zabytkowych może być dokonana na warunkach określonych przez Wlkp. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu.
b) Istniejący budynek mieszkalny pozostaje w planie z dopuszczeniem możliwości jego przebudowy lub rozbudowy a także adaptacji na cele usługowe. W przypadku przebudowy lub rozbudowy - dach dwuspadowy o nachyleniu 30-45 stopni z możliwością wprowadzenia dachu wielopołaciowego architektonicznie dostosowanego do pozostałych obiektów, nie naruszającego charakteru zabudowy wiejskiej.
c) Pozostałe istniejące budynki nie podlegające ochronie prawnej a mianowicie, magazyny, garaże i inne obiekty mogą być przebudowane lub rozbudowane i adaptowane na cele nieuciążliwej działalności usługowo- gospodarczej lub na inne potrzeby właściciela - zachowaniem odpowiednich walorów architektonicznych, albo rozebrane.
d) Dopuszcza się budowę budynków przeznaczonych na cele działalności usługowej, w tym turystyczno-wypoczynkowej i innej lub na cele działalności gospodarczej i socjalno-sanitarno-gospodarcze związane z funkcją usługową i gospodarczą a także budynków mieszkalnych i innych

związanych z funkcją mieszkaniową oraz dla innych potrzeb właściciela
   e) Istniejące budynki przebudowywane i rozbudowywane (za wyjątkiem budynku mieszkalnego i spichlerza) oraz nowe winny być parterowe kryte dachami o spadkach połaci dachowych od 30° do 45° z możliwością budowy poddasza użytkowego. Budynek mieszkalny i spichlerz - przebudowa dachu za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3) Działkę budowlaną należy urządzić w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych i następujących warunków:
   a) Całkowita powierzchnia zabudowy budynków i obiektów nie może przekraczać 40% powierzchni działki.
   b) Budynki i obiekty winny być sytuowane na działce w odległości nie mniejszej niż określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy od strony dróg i granic działki. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zabudowę w granicy działki sąsiedniej jeżeli nie naruszy to interesu osób trzecich.
   c) Obowiązuje urządzenie w granicach działki parkingu lub placu postojowego samochodów osobowych o ilości miejsc postojowych dostosowanej dom potrzeb korzystających z usług.
   d) Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w §5, ust 1, pkt 5) lit. e) do i).
4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska:

Obowiązują ustalenia zawarte w §5, ust 1, pkt 6) lit. c), d) i g).

3. Na terenie usług: kultury, handlu, gastronomii i straży pożarnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:
   - usługi publiczne: kultury (świetlica) i straż pożarna,
   - usługi komercyjne: handel i gastronomia.
2) Przeznaczenie dopuszczalne: inne usługi dla mieszkańców wsi i dla obsługi turystyki i wypoczynku oraz obiekty i urządzenia rekreacyjne.
3) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Istniejące budynki mogą być przebudowane lub rozbudowane lub wymienione.
   b) Przewiduje się budowę budynków usługowych i budynków innych związanych z funkcją usługową w tym także lokali mieszkalnych dla potrzeb właścicieli.
   c) Istniejące przebudowywane lub rozbudowywane i nowe budynki winny być parterowe z dachami o spadkach połaci od 30° do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego i z dopuszczeniem budowy poddasza użytkowego.
4) Działkę budowlaną należy urządzić w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Całkowita powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40% powierzchni działki.
   b) Budynki winny być sytuowane na działce w polu zabudowy określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony dróg i granic działki z zachowaniem strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej ŚN 15kV.
   c) Nieurządzona i niezabudowana część działki może być wykorzystana pod budowę, budynków usługowych i innych związanych z funkcją usługową oraz pod urządzenia i obiekty terenowe służące funkcji rekreacyjnej, w tym parking.
   d) Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w §5, ust. 1, pkt 5), lit c), e) do i).
5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska: Obowiązują ustalenia zawarte w §5, ust. 1, pkt 6), lit. c), d) i g).

4. Na terenie parku z urządzeniami sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

1) Istniejące fragmenty parku podworskiego podlegające ochronie pozostawia się w planie jako teren zieleni publicznej.
2) Obowiązuje zrewaloryzowanie parku w dawnych jego granicach, z docelową rozbiórką istniejących budynków mieszkalnego i gospodarczego, likwidacją upraw i wykonanie nowych nasadzeń drzew i krzewów ozdobnych.
3) Dopuszcza się możliwość przeznaczenia części działki parku pod urządzenie małych boisk i placów zabaw dla dzieci oraz obiektów małej architektury.
4) Rewaloryzacja parku winna być realizowana na podstawie dokumentacji technicznej opracowanej i uzgodnionej z Wlkp. Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.
5) Obowiązuje zakaz budowy obiektów i urządzeń nie związanych z funkcja zieleni, sportu i rekreacji.

5. Dla drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG ustala się:

1) Istniejąca droga gminna pozostaje w planie z przewidzianym poszerzeniem od strony wschodniej do 10

m od osi jezdni.
2) Przekrój drogowy: jezdnia utwardzona o szerokości 6 m, pobocza i rowy odwadniające powierzchniowo oraz chodnik dla pieszych i ścieżki rowerowe utwardzone o szerokości 2,5 m usytuowane w pasie poszerzenia - po wschodniej stronie jezdni.
3) Linię rozgraniczającą drogę i nieprzekraczalne linie zabudowy określono na rysunku planu.
4) Obowiązuje zachowanie istniejącego zadrzewienia drogi.
5) Droga winna być urządzona zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

6. Dla dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD ustala się:
1) Przekrój drogowy: jezdnia utwardzona o szerokości 6 m, pobocza i odwodnienie powierzchniowe.
2) Linie rozgraniczające dróg i nieprzekraczalne linie zabudowy określono na rysunku planu.
3) Drogi winny być urządzone zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

7. Na terenie ogrodu bez prawa zabudowy, oznaczonym na rysunku planu symbolem RO ustala się:
1) Zakaz budowy budynków, obiektów i urządzeń nie związanych z produkcją ogrodniczą.
2) Dopuszcza się możliwość budowy szklarni.
3) Dopuszcza się budowę obiektów małej architektury i altany ogrodowej.

8. Zasady uzbrojenia terenu:

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 energię elektryczną obiektów i oświetlenie. Istnieje stacja transformatorowa, linia doprowadzająca ŚN.15kV i sieć linii niskiego napięcia.
2) Zaopatrzenie w wodę pitną i dla celów przeciwpożarowych - istnieje sieć wodociągowa.
3) Odprowadzenie nieczystości płynnych - docelowo, budowa systemu kanalizacji sanitarnej obejmująca: kanały grawitacyjne w ciągu dróg 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 lub lokalnych oczyszczalni ścieków.
4) Odprowadzenie wód opadowych (deszczowych) - budowa kanalizacji deszczowej j w ciągu dróg z odprowadzeniem poprzez osadnik piaskowo-tłuszczowy 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 gazociągu z doprowadzeniem z rejonu 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 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

**§ 7.** Traci moc Uchwała Rady Gminy Kaźmierz Nr XXV/70/92 z dnia 19 grudnia 1992 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Wojew. Poznańskiego nr 3 z dnia 23.02.1993r) 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 IV o powierzchni 2,95 ha na cele określone w uchwale.

**§ 9.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi 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.