UCHWAŁA Nr XIII/81/03
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 25 września 2003 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Komorowo rej. I w Gminie Kaźmierz

(Poznań, dnia 1 grudnia 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 (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, z 2003 Nr 80, poz. 717) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz.139, 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 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 120 poz. 1268, Nr 154 poz. 1804, z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112) w związku z art. 85, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717) Rada Gminy Kaźmierz uchwala Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Komorowo. rej. I w Gminie Kaźmierz 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 działki nr 33/1 przeznaczony pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami dla mieszkańców osiedla oraz komunikacją wewnętrzną i obiekty infrastruktury technicznej.

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 terenu.

§ 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 handlu i gastronomii, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MJ, U.
3) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi oznaczony na rysunku planu symbolem 2MJ, U.
4) Teren przepompowni, oznaczony na rysunku planu symbolem NO.
5) Teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KP.
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) Teren stacji transformatorowej oznaczony na rysunku planu symbolem E.
10) Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującym 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 i linii kolejowej.
6) Określone szerokości ulic i odległości linii zabudowy.

4. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu mogą ulec zmianie w granicach dopuszczalnych innymi ustaleniami w niniejszym planie oraz przepisami szczegółowymi.

5. Granice działek mogą ulec niewielkiej korekcie wynikającej z szczegółowego pomiaru geodezyjnego terenów na działki budowlane, przy zachowaniu minimalnej szerokości działki.

6. Przebiegi sieciowych elementów infrastruktury technicznej zgodnie z rysunkiem planu.

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.
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, pod warunkiem że:
      – szerokość działki nie będzie mniejsza niż 24 m,
      – powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1.000 m^2,
      – działka będzie mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.
3) Ustala się dla zabudowy mieszkaniowej budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące z dopuszczeniem budowy:
   a) wbudowanych w parterze lokali usługowych o powierzchni max 40,00 m^2,
   b) wbudowanych lub dobudowanych do parteru pomieszczeń gospodarczych (w tym garaże) i innych pomieszczeń związanych z funkcją mieszkaniową (basen kryty, szklarnia - ogród zimowy itp.).
4) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni działki.
   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, liczone w najwyższym punkcie posadowienia budynku.
   d) Dachy o spadkach połaci dachowych od 30° do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego.
5) Działkę budowlaną należy urządzić w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Zakaz budowy jakichkolwiek innych budynków, obiektów lub urządzeń poza wymienionymi w § 5, ust. 1, pkt 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 i granic działek.
d) Ogrodzenie działki od strony ulicy ażurowe o wysokości max 1,8 m.
e) Nakaz urządzenia zieleni ozdobnej, w tym zadrzewienie na części działki przyległej do drogi gminnej.
f) Nakaz urządzenia pasów zieleni ochronnej na częściach działek przyległych do gruntów ornych.

6) 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) 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 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 szczelne 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,
j) Obowiązuje zgłoszenie Muzeum Archeologicznemu - Dział Ochrony Zabytków Archeologicznych w Poznaniu zamiaru podjęcia budowy budynku i zlecenia stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad pracami ziemnymi związanymi z. posadowieniem budynku.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami handlu i gastronomii, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MJ, U ustala się:

1) Tereny użytków rolnych w granicach uchwalenia planu przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną z usługami.
2) Ustala się dla 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 35% powierzchni działki.
b) Maksymalna wysokość budynku - 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe - mieszkanie.
c) Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,8 m od poziomu terenu liczone w najwyższym punkcie posadowienia budynku.
d) Dachy o spadkach połaci dachowych od 30° do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego.
5) Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w § 5, ust. 2, pkt 2), pkt 5) lit. a), c), d), e) i f) pkt 6) lit. a) do j).

3. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MJ,U ustala się:

1) Teren gruntu ornego w granicach opracowania planu przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami rzemieślniczymi.
2) Ustala się dla zabudowy mieszkaniowej budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące z wbudowanymi lub dobudowanymi pomieszczeniami gospodarczymi (w tym garaże) oraz innymi pomieszczeniami związanymi z funkcją mieszkaniową.
3) Ustala się dla zabudowy usług rzemieślniczych budynki bliźniacze usytuowane na granicy dwóch sąsiadujących działek.
4) Zabudowę należy kształtować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz następującymi warunkami:
a) Całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni działki i nie więcej jak:
– budynku mieszkalnego wraz z pomieszczeniami gospodarczymi - 350 m^2

– budynku usług rzemieślniczych - 100 m^2

b) Maksymalna wysokość:
– budynku mieszkalnego - 1 kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe (mieszkalne),
– budynku usług rzemieślniczych - 1 kondygnacja nadziemna i nie wyżej jak 10 m od poziomu terenu do kalenicy.

c) Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,8 m od poziomu terenu liczone w najwyższym punkcie posadowienia budynku.

d) Dachy o spadkach połaci dachowych:
– budynku mieszkalnego od 30° do 45°,
– budynku usług rzemieślniczych od 22° do 45°.

5) Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w § 5, ust. 1, pkt 2), pkt 5), lit. a), c) do f) pkt 6), lit. a) do j).

4. Na terenie przepompowni, oznaczonym na rysunku planu symbolem NO ustala się:

1) Lokalizacja przepompowni ścieków i osadnika wód opadowych jest lokalizacją wariantową. W przypadku zlokalizowania przepompowni dla całej wsi na innej działce położonej poza obszarem opracowania niniejszego planu, teren przewidziany pod przepompownię należy wyłączyć z terenu przyległej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2) Przepompownia ścieków i osadnik wód opadowych winny być zrealizowane zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

5. Na terenie parkingu, oznaczonym na rysunku planu symbolem KP ustala się:

1) Teren gruntu ornego przeznacza się pod urządzenie parkingu publicznego dla samochodów osobowych.
2) Parking przeznacza się dla obsługi osób korzystających z obiektów usługowych i turystyczno-wypoczynkowych.
3) Parking winien być urządzony zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4) W terenie parkingu należy zapewnić pasy odpowiednio oznakowane jako dojazdy do przyległych działek.

6. Dla terenów poszerzenia dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG ustala się:

1) Teren gruntu ornego przeznacza się pod poszerzenie dróg gminnych.
2) Poszerzenie dróg kosztem działki nr 33/1, ich docelową szerokość w liniach rozgraniczających oraz linie zabudowy określa rysunek planu.
3) Ustala się przekroje uliczne: jezdnie utwardzone o szerokości 6 m, chodniki obustronne utwardzone o szerokości min. 1,5 m każdy oddzielone od jezdni pasem zieleni z zadrzewieniem rzędowym. Wzdłuż drogi gminnej przebiegającej w kierunku wschód - zachód należy urządzić ścieżkę rowerową usytuowaną po południowej stronie jezdni.
4) Drogi winny być urządzone zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

7. Dla terenów ulic dojazdowych (wewnętrznych), oznaczonych na rysunku planu symbolem KD ustala się:

1) Teren gruntu ornego przeznacza się pod ulice dojazdowe (wewnętrzne),
2) Szerokości ulic w liniach rozgraniczających i odległości linii zabudowy określa rysunek planu.
3) Ustala się 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.
4) Ulice winny być urządzone zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

8. Dla terenów przejść pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KX ustala się: szerokość w liniach rozgraniczających - 3,0 m, przewiduje się przeprowadzenie elementów uzbrojenia terenu.

9. Dla terenu projektowanej stacji transformatorowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się:

Stacja winna być usytuowana w odległości nie mniejszej niż 15 m od budynku mieszkalnego i nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej ulicy.

10. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się prowadzenie elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i przejść pieszych przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych oraz Polskich Norm oraz następujących warunków:

1) Elektroenergetyka - zaopatrzenie w energie elektryczną gospodarstw domowych i oświetlenie ulic.
- Budowa sieci niskiego napięcia na podstawie odrębnego projektu technicznego opracowanego na podstawie uzyskanych warunków technicznych i uzgodnionego z Zakładem Energetycznym, z przebiegiem sieci jak na rysunku planu.
2) Zaopatrzenie w wodę pitną w tym dla celów przeciwpożarowych - budowa sieci wodociągowej z doprowadzeniem do istniejącej magistrali wodociągowej Ć100.

3) Odprowadzenie nieczystości płynnych - budowa systemu kanalizacji sanitarnej obejmująca: kanały grawitacyjne w ciągu ulic projektowanych 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) - 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 przebiegi elementów uzbrojenia i ich podstawowe parametry techniczne. Szczegółową ich lokalizację określać będą projekty techniczne sporządzone 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 10%.

§ 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 Wójtowi 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.