UCHWAŁA Nr XIII/82/03
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 25 września 2003 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz we wsi Gorszewice - Rejon I - I B

(Poznań, dnia 15 grudnia 2003 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279 z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, 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 Gorszewice I - IB zwany dalej planem i ustala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz we wsi Gorszewice dla obszaru obejmującego działki nr: 165/1, 166/1, 167/1, 168/1, 169/1, 170/1, 171 - arkusz mapy 1, obręb Gorszewice.

2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:2.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Wskazane w § 5 ustalenia rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu.

4. Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest obowiązującym przepisem gminnym w zakresie gospodarki przestrzennej i stanowi podstawę do ustalania dla tego terenu warunków zabudowy i zagospodarowania. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z ustaleniami planu są nie ważne.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 2. Celem regulacji zawartej w ustaleniach planu jest:
1. Wyznaczenie nowej funkcji dla terenu objętego zmianą planu, przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych.
2. Określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Umożliwienie zainwestowania terenu przy minimalizacji konfliktów przestrzennych i zachowaniu ładu przestrzennego, a także przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska i krajobrazu, a w szczególności ukształtowania terenu, cieków wodnych, zadrzewień i wartości kraj obrazowych.

§ 3. Przedmiotem planu jest ustalenie:
1. Granic terenu objętego opracowaniem.
2. Przeznaczenia terenu.
3. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.
4. Linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i przeznaczenie tych terenów.
5. Obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.
6. Lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenów.
7. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
9. Zasady kształtowania strefy przestrzenno-wizualnej.

§ 4. Ustalenia przeznaczenia terenów.
1. Teren mieszkalnictwa oznaczony na rysunku symbolem MN.
2. Teren zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej oznaczony na rysunku symbolem MN/DG.
3. Teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku symbolem MR/MN.

4. Teren drogi gminnej oznaczony na rysunku planu symbolem KG.
5. Teren dróg dojazdowych planu KD.
6. Teren zabudowy mieszkaniowej, sadów i ogrodów oznaczony na rysunku planu symbolem MN/R
7. Zasady uzbrojenia terenu.

Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz. 78) ustala się przeznaczenie 0,4 ha użytków rolnych klasy IV, zgodnie z projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego na cele nierolnicze.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1. Granica uchwalenia planu.
2. Symbole oznaczające przeznaczenie terenów: MN, MN/DG, MR/MN, MN/R, KG, KD, EE.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania.
4. Linie zabudowy.
5. Określenie szerokości dróg.

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

ROZDZIAł II

Przepisy szczegółowe

§ 6. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej symbol MN ustala się:
1. Główną funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dopuszcza się w budynku mieszkalnym lokalizacje usługi nieuciążliwej - gabinet, biuro, pracownia artystyczna, obserwatorium, itp. Na etapie pozwolenia na budowę dla projektowanych usług nieuciążliwych towarzyszących funkcji mieszkaniowej należy uzyskać postanowienie Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
2. Wyklucza się lokalizacje obiektów towarzyszących funkcji mieszkaniowej mogących pogorszyć stan środowiska.
3. Dopuszcza się zabudowę zajmującą max 20% powierzchni działki.
4. Budynki nie mogą posiadać więcej niż 2 kondygnacje.
5. Miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów właściciela na własnej posesji. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej (usługi nieuciążliwe - patrz punkt 1, § 6); właściciel zapewnia miejsca postojowe również dla klientów.
6. Możliwe łączenie dwóch sąsiednich działek.
7. Wyklucza się przekształcenie w zabudowę wielorodzinną i szeregową.
8. Nowe budynki powinny posiadać dachy pochyłe, o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni.
9. Ogrodzenie działki od strony drogi powinno być ażurowe (min 25% powierzchni ogrodzenia muszą stanowić prześwity). Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/DG ustala się:
1. Teren zagospodarowany i użytkowany jako teren zabudowy mieszkaniowej i jednocześnie teren działalności gospodarczej, pozostaje przy swojej dotychczasowej funkcji.
2. Przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe zakłady przemysłowe, magazyny i składy.
3. Przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwa inna różna działalność usługowa, gospodarcza z wykluczeniem baz transportowych i innych funkcji mogących pogorszyć stan środowiska.
4. Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie obowiązujących przepisów w tym sanitarnych i przeciwpożarowych oraz następujących warunków:
   a) Istniejące budynki mogą być remontowane, przebudowane, rozbudowane lub rozebrane.
   b) Istniejące budynki przebudowywane lub rozbudowywane a także nowe budynki nie mogą być wyższe niż 10 m od poziomu terenu.
   c) Budynki nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje.
   d) Dachy pochyłe o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni (zabudowa mieszkaniowa i obiekty działalności gospodarczej), dopuszcza się, w uzasadnionych wypadkach, stosowanie dachów płaskich dla obiektów działalności gospodarczej. Za uzasadnione wypadki uznaje się np. konieczność budowy obiektu o wysokości 10,0 m itp.
5. Obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wokół zakładu. Pasy zieleni powinny być wielopiętrowe - niskie i wysokie krzewy oraz drzewa. Należy tak dobrać gatunki krzewów aby również w okresie zimowym pasy zieleni izolacyjnej spełniały swoje funkcje.

6. Obowiązuje urządzenie w granicach działki parkingu lub placu postojowego dla samochodów o ilości miejsc dostosowanej do potrzeb zakładu.
7. Ogrodzenie działki od strony drogi powinno być ażurowe (min 25% powierzchni ogrodzenia muszą stanowić prześwity). Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
8. Obowiązuje zakaz przekształcania rzeźby terenu działki, które spowodowałoby naruszenie istniejących warunków gruntowo-wodnych. Zakaz nie dotyczy robót ziemnych związanych z posadowieniem budynków, obiektów i urządzeń, przeprowadzeniem uzbrojenia terenu oraz budową nawierzchni dróg.

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MR/MN ustala się:
Dla zabudowy mieszkaniowej wg § 6, dla zabudowy zagrodowej wg poniższych ustaleń:
1. Teren zagospodarowany i użytkowany jako teren zabudowy zagrodowej, pozostaje przy swojej dotychczasowej funkcji.
2. Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie obowiązujących przepisów w tym sanitarnych i przeciwpożarowych oraz następujących warunków:
   a) Istniejące budynki mogą być remontowane, przebudowane, rozbudowane lub rozebrane.
   b) Budynki przebudowywane, rozbudowywane a także nowe budynki, nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje.
   c) Dachy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni.
3. Całkowita powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40% powierzchni działki.
4. Miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów właściciela muszą się znajdować na terenie własnej posesji.
5. Ogrodzenie działki od strony drogi powinno być ażurowe (min 25% powierzchni ogrodzenia muszą stanowić prześwity). Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
6. Obowiązuje zakaz przekształcania rzeźby terenu działki, które spowodowałoby naruszenie istniejących warunków gruntowo-wodnych. Zakaz nie dotyczy robót ziemnych związanych z posadowieniem budynków, obiektów i urządzeń, przeprowadzeniem uzbrojenia terenu oraz budową nawierzchni dróg.

§ 9. Dla terenu urządzeń technicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem EE ustala się:
1. Przeznaczenie terenu - teren stacji transformatorowej.
2. Granice terenu nie są ściśle określone, zostaną ustalone po wydaniu warunków zaopatrzenia w energię elektryczną. Minimalna wielkość działki uzależniona jest od wskazanego typu stacji.
3. Możliwość lokalizacji innego urządzenia technicznego, którego potrzeba wyniknie w trakcie realizacji osiedla.
4. Do czasu realizacji funkcją podstawową na tym terenie powinna być zieleń.
5. W razie rezygnacji z realizacji urządzeń uzbrojenia technicznego przewidzianego planem (po ustaleniach z właścicielem sieci); należy tereny te włączyć do sąsiadujących terenów.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej lub sadów, ogrodów, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/R ustala się:
Dla zabudowy mieszkaniowej wg § 6, dla sadów, ogrodów wg poniższych ustaleń:
1. Zakaz budowy budynków, obiektów i urządzeń nie związanych z produkcją ogrodniczą, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wg ustaleń § 6.
2. Dopuszcza się możliwość budowy obiektów małej architektury, altany ogrodowej.
3. Ogrodzenie działki od strony drogi powinno być ażurowe (min 25% powierzchni ogrodzenia muszą stanowić prześwity). Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 11. Dla drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KG ustala się:
1. Istniejąca droga gminna pozostaje w planie z przewidzianym poszerzeniem od strony wschodniej do 10,00 m od osi jezdni.
2. Przekrój drogowy: jezdnia utwardzona o szerokości 6 m, pobocza i rowy odwadniające powierzchniowo oraz chodnik dla pieszych i ścieżka rowerowa utwardzone o szerokości 2,5 m usytuowane w pasie poszerzenia po wschodniej stronie jezdni.
3. Obowiązujące zachowanie istniejącego zadrzewienia drogi.
4. Droga powinna być urządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Trójkąt widoczności na skrzyżowaniach drogi gminnej i nowoprojektowanej drogi dojazdowej 5,0 x 5,0 m.

§ 12. Dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD ustala się:
1. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,00 m.
2. Przekrój drogowy: chodnik 1,5 m, zieleń z rynnami odwadniającymi 2 m, jezdnia utwardzona o szerokości 5,0 m, zieleń z rynnami odwadniającymi 2,0 m, chodnik 1,50 m.

3. Droga powinna być urządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Trójkąt widoczności na skrzyżowaniu z drogą gminną 5,0 x 5,0 m.

§ 13. Zasady uzbrojenia terenu:

1. W terenach przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się docelowo kompleksowe uzbrojenie terenu.
2. Sieci uzbrojenia technicznego powinny być zaprojektowane kompleksowo i przebiegać w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych.
3. Urządzenia techniczne jak przepompownie, odstojniki, trafostacje, fragmenty sieci dla których nie przewidziano wydzielonych terenów i które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających ulic mogą być realizowane w wyjątkowych uzasadnionych wypadkach, na terenach prywatnych za zgodą właścicieli.
4. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
5. Zasady obsługi:
   a) Zaopatrzenie w wodę pitną z istniejącej sieci wodociągowej.
   b) 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 lub budowa lokalnych oczyszczalni ścieków dla których konieczne będzie uzyskanie odbioru przez odpowiednie służby gminne oraz zawarcie umowy z koncesjonowaną firmą na wywóz nieczystości i ścieków.
   c) Odprowadzenie wód opadowych - budowa kanalizacji deszczowej w ciągu dróg z odprowadzeniem przez osadnik piaskowo-tłuszczowy do rowu.
   d) Ogrzewanie - budowa kotłowni indywidualnych z wykorzystaniem ekologicznych źródeł energii. W tym gazu po powstaniu takich możliwości.
   e) Zaopatrzenie w gaz - budowa gazociągu z doprowadzeniem z rejonu Kaźmierza.
   f) Zaopatrzenie w energie elektryczną - projektowaną siecią kablową 15kV w ulicy z istniejącej sieci napowietrznej 15V, przyłącza kablowe z szafką pomiarową w granicy nieruchomości dostępną z drogi.
   g) Gromadzenie odpadów do kubłów ustawionych w zasieku murowanym lub żywopłotowym zimozielonym z nawierzchnią utwardzoną, z odprowadzeniem wód opadowych do wewnętrznej kanalizacji lokalnej. Usuwanie odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa na wysypisko komunalne.
   h) Sieć telefoniczna w pasie drogowym.
6. Na rysunku planu określono orientacyjnie przebiegi elementów uzbrojenia i ich podstawowe parametry techniczne. Szczegółową ich lokalizację określać będą odrębne decyzje wydane na podstawie ustaleń uchwały, rysunku planu i obowiązujących przepisów.

§ 14. Zasady ochrony środowiska:

1. Na terenach oznaczonych w planie symbolem MN/DG obowiązuje prowadzenie takiej działalności gospodarczej, produkcyjnej i usługowej lub zastosowanie takiej technologii i zabezpieczeń aby uciążliwość obiektów i urządzeń mieściła się w granicach działki właściciela - bez konieczności ustalania strefy ochrony sanitarnej, która obejmowałaby tereny sąsiednie.
2. Dla inwestycji wskazanych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z klasyfikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 179 poz. 1490 z 2002 r.) z późniejszymi zmianami, konieczne jest opracowanie raportu o oddziaływaniu na środowisko.
3. Obowiązuje zakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych (przemysłowych i bytowych) do gruntu, rowu lub rozlewania na terenie działki.
4. Obowiązuje zakaz stosowania uciążliwych dla środowiska nośników energii cieplnej takich jak węgiel, koks itp. a także zakaz spalania odpadów przemysłowych i śmieci.
5. Obowiązuje nakaz odpowiedniego segregowania i przechowywania w szczelnych pojemnikach oraz usuwania odpadów technologicznych z przeznaczeniem do utylizacji lub wtórnego wykorzystania lub dostarczenie do punktu skupu materiałów i surowców wtórnych.
6. Obowiązuje nakaz gromadzenia odpadów socjalno-bytowych w odpowiednich pojemnikach i wywóz na komunalne wysypisko śmieci.
7. Każde działanie właściciela na własnej działce zmierzające do zwiększenia ilości zielem powinno być traktowane jako zgodne z planem.
8. Na etapie prac ziemnych na obszarze objętym planem ustala się stały nadzór archeologiczno-

konserwatorski. W rejonie objętym planem występują stanowiska archeologiczne. W związku z powyższym w czasie prowadzenia robót ziemnych może dojść do odkrycia nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe. Wszelkie odkryte w czasie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Konserwatora Zabytków Archeologicznych w Poznaniu o terminie rozpoczęcia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania właściwego nadzoru.

§ 15. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie kształtowania strefy przestrzenno-wizualnej:

1. Ustala się obowiązek dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania skałą, jakością, charakterem do pełnionej funkcji i otoczenia.
2. Zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów stałych i tymczasowych, które nie są związane z planowaną funkcją terenu.
3. Ustala się obowiązek takiego kształtowania przestrzeni w skali architektonicznej i urbanistycznej, aby chronić krajobraz i uwypuklać jego piękno.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 16. 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%.

§ 17. Traci moc Uchwała Rady Gminy Kaźmierz Nr XXV/70/92 z dnia 19 grudnia 1992 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz.

§ 18. 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 IIIa i IVa na cele określone w uchwale.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

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