UCHWAŁA Nr XXXIX/233/05
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 17 września 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - Radzyny Gmina Kaźmierz, Rejon ulicy Leśnej I

(Poznań, dnia 14 listopada 2005 r.)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954) oraz 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 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) i uchwały Nr XXI/135/04 Rady Gminy Kaźmierz, uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - Radzyny Gmina Kaźmierz, Rejon ulicy Leśnej I zwany dalej planem.

2. Obszar objęty uchwałą dotyczy działek nr ewid. 174, 175 i 176 przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dz. nr 177 (rów) i dz. nr 162 (droga), oznaczonych na rysunku planu miejscowego - granicą zatwierdzenia planu.

3. Integralną częścią uchwały jest część graficzna zawierająca rysunek planu miejscowego w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały oraz wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz w skali 1:10.000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

4. Projekt rysunku planu miejscowego jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1587, §3 i §4 z dnia 19 września 2003 r.).

5. Projekt rysunku planu miejscowego jest zgodny z §5, §7, §8 i §9 Rozporządzenia cytowanego w §1 ust. 4 niniejszej uchwały.

Zapis ustaleń płanu miejscowego w uchwale oraz jego zawartość graficzna w rysunku planu są również zgodne z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymienionej w preambule. W planie miejscowym pominięto problemy, które nie dotyczą niniejszego tematu.

6. Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.

I. USTALENIA OGÓLNE PLANU MIEJSCOWEGO

§ 2. Na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -ustala się definicje pojęć stosowanych w niniejszej uchwale, mianowicie, ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. projekcie tekstu planu miejscowego - należy przez to rozumieć projekt treści uchwały;
3. projekcie rysunku planu miejscowego - należy przez to rozumieć projekt części graficznej, stanowiący załącznik do uchwały;
4. projekcie planu miejscowego - należy przez to rozumieć projekt tekstu planu miejscowego i projekt rysunku planu miejscowego;
5. materiałach planistycznych - należy przez to rozumieć opracowania, analizy, prognozy i studia sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego a także opracowania, koncepcje, projekty, plany i programy dotyczące obszaru objętego projektem planu miejscowego, sporządzone na podstawie przepisów odrębnych;
6. nakazach, zakazach, dopuszczeniach i ograniczeniach w zagospodarowaniu terenów - należy przez to rozumieć określenie sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
7. elementach zagospodarowania przestrzennego - należy przez to rozumieć w szczególności istniejące i projektowane pierzeje ulic, place, osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty, a także tereny zielem.

§ 3. 1. Celem zawartych w uchwale ustaleń jest umożliwienie inwestycyjnej działalności inwestorom, określenie zasad zagospodarowania terenu różnorodnym podmiotom uczestniczącym w procesie inwestycji, przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań władz samorządowych i inwestorów.

2. Zasady zagospodarowania przestrzennego terenu objętego planem, o którym mowa w §1. ust. 1, zgodne są z wymogami ładu przestrzennego, ochroną interesów publicznych, lokalnych i ponadlokalnych, w zakresie potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w Prawie Ochrony Środowiska, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.) oraz Prawie Budowlanym, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 15, poz. 140 z 1999 r. z późn. zm.)

§ 4. 1. Plan obejmuje działki nr 174, 175 i 176 o powierzchni 2,6200 ha, stanowiące obecnie grunty rolne klasy bonitacyjnej VI.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. Nr 121, poz. 1266 z dnia 27.06.2004 r.) zmiana przeznaczenia tych gruntów rolnych na cele nierolnicze nie wymaga stosownej zgody z uwagi na klasę bonitacyjną. Zmiana przeznaczenia gruntów odbywa się w trybie niniejszego planu miejscowego.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu miejscowego są:

1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogi gminnej (ul. Leśnej) wraz z rowem przydrożnym;
2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
6) ustalenia dotyczące zasad budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
7) ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
8) ustalenia dotyczące stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustalenia ogólne dotyczące części tekstowej planu miejscowego, przedstawiono szczegółowo w "Ustaleniach szczegółowych planu miejscowego".

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne stosowane w części graficznej planu miejscowego, na rysunku planu w skali 1:500, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice zatwierdzenia planu;
2) linie rozgraniczające tereny o równym sposobie użytkowania;
3) podstawowa funkcja terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
4) obowiązujące linie zabudowy od drogi gminnej i od ulic dojazdowych;
5) wjazdy.

2. Na obszarze objętym niniejszym planem brak uzbrojenia terenu. W ustaleniach planu zawartych w uchwale określono zasady kształtowania projektowanej infrastruktury w zakresie: wod. - kan, elektroenergetyki i gazownictwa. W rysunku planu zawarto graficzny przebieg infrastruktury w zakresie wodociągów, kanalizacji sanitarnej i projektowany sposób odprowadzenia wód deszczowych.

II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU MIEJSCOWEGO

§ 7. 1. Ustała się następujące obszary funkcjonalne planu:

Symbol	Przeznaczenie
MN.1	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej z funkcjami uzupełniającymi),
MN.2	Jak wyżej
MN.3	Jak wyżej
1.DGL	Droga gminna Radzyny - Chlewiska, klasa L (lokalna).
2.D	Ulica dojazdowa, klasa D (dojazdowa)

3.D	Jak wyżej,
4.KX	Rezerwa terenowa pod komunikację. Szczegóły w rozdziale "Komunikacja".
Wr	Istniejący rów (ciek okresowy). Szczegóły w rozdziale "Komunikacja".
Et	Projektowany teren pod trafostację 15/0,4kV.
NO	Projektowany teren pod przepompownię ścieków.

2. Ustalenia urbanistyczne.

1) Ustala się zasadę wykonania w zależności od potrzeb (np. przy podpiwniczeniu budynków), badań geologiczno - inżynierskich oraz określenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych w etapie opracowania projektu budowlanego - zgodnie z ustawą Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst ujednolicony z dnia 7 listopada 1997 r. ze zmianami). W przypadku realizacji podpiwniczeń wyniesienie posadzki parteru budynku ponad poziom rzeczywisty terenu - dopuszcza się maksymalnie do 1,0 m.
   Szczegółowe warunki gruntowo wodne określa wchodzące w skład elaboratu planu "Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe" wykonane w 2004 r. na podstawie wykonanych 5 odwiertów w gruncie.
2) Ustala się podstawową funkcję terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na trzech terenach o symbolach MN.1, MN.2, MN.3:
3) Budynki należy realizować jako wolnostojące, dwukondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe);
4) Dachy budynków należy projektować jako wielospadowe z nachyleniem połaci dachowej 35 - 45° przy czym wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy nie powinna przekroczyć 12,0 m ponad poziom terenu;
5) Front budynku i kalenica powinny być równoległe do ulicy dojazdowej;
6) Nie dopuszcza się krycia dachów blacha falistą, eternitem, papa czarną gładką - należy zadbać o jednolitość pokrycia dachowego (dachówka, gont, papa dachówkopodobna);
7) Dopuszcza się lokalizację garaży dla samochodów osobowych usytuowanych w tylnej linii zabudowy, jednolitej w danym terenie funkcjonalnym, z zachowaniem przepisów Prawa Budowlanego.
8) Dopuszcza się możliwość wbudowania w budynek mieszkalny pomieszczenia dla potrzeb usług osiedlowych, podstawowych, o charakterze nieuciążliwym.
9) Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy (budynku mieszkalnego i budynku garażowego) do 15% powierzchni działki.
   Ustala się powierzchnię utwardzoną na działce (cele komunikacji wewnętrznej i inne) do 20% powierzchni działki.
   Pozostałe 65% powierzchni działki należy przeznaczyć na zieleń przydomową o charakterze dekoracyjnym (ewentualnie po części o charakterze ogrodniczym).
10) Zaleca się, aby projektowane budynki mieszkalne miały staranną architekturę, nawiązującą do otoczenia przyrodniczego i kulturowego, dostosowaną do dobrych wzorów zabudowy wiejskiej.
11) Wolnostojący budynek garażowy nie może przekroczyć 40 m^2 powierzchni. Budynek jednokondygnacyjny do okapu dachu o wysokości do 3,0 m.
12) Dla projektowanych garaży obowiązuje zasada dostosowania do budynku mieszkalnego w zakresie materiałów budowlanych i kolorystyki, po części w zakresie architektury.
13) Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych - ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe (prześwit min. 70%) do wysokości maksymalnej 1,50 m.
14) Ogrodzenia frontowe działek winny posiadać podmurówkę o wysokości co najmniej 30 cm. Słupki tynkowane, z kamienia lub z cegły licowanej w kolorze brunatnym lub czerwonym, sztachety drewniane.
15) Materiały budowlane do budynku mieszkanlnego powinny być dobrej jakości, zalecane: cegły licowane o kolorystyce (brąz, czerwony) kamień, drewno, tynki w jasnych kolorach.

3. Ustalenia w zakresie środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

1) Jakiekolwiek emisje czynników szkodliwych dla środowiska powinny się mieścić w granicach dopuszczalnej normy oraz powinny się mieścić w granicach działki.
2) Ustala się zagospodarowanie działek zielenią o charakterze dekoracyjno-krajobrazowym z dopuszczeniem upraw ogrodniczo-sadowniczych.
3) Do czasu pobudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość budowy szczelnych

bezodpływowych zbiorników na ścieki z obowiązkiem wywozu ścieków do oczyszczalni.

4) Odprowadzenie ścieków deszczowych z dachów budynków oraz powierzchni umocnionych, musi nastąpić poprzez indywidualne zagospodarowanie na terenie. Ścieki deszczowe z terenów ulic dojazdowych 2D i 3D, należy odprowadzić przykrawężnikowymi szczelinowymi rynsztokami (zamkniętymi) do przydrożnego rowu w ciągu drogi 1 DGL.
5) Odpady i śmieci należy gromadzić w pojemnikach z segregacją odpadów i wywozem do gminnego wysypiska, zgodnie z przepisami prawa resortowego.
6) Dla celów grzewczych należy stosować paliwa ekologiczne, najbardziej bezpieczne dla środowiska.
7) W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych, zabytków lub obiektów archeologicznych, należy ten fakt zgłosić do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, celem objęcia tych prac nadzorem archeologicznym.

4. Ustalenia w zakresie komunikacji.

Teren osiedla jest oddalony od drogi powiatowej w relacji Kaźmierz - Szamotuły o około 3,00 m. Dojazd do osiedla będzie się odbywać drogą gminną Radzyny - Chlewiska przebiegającą ciągiem ulicy Leśnej.

1) Ustalenia komunikacyjne - układ wewnętrzny.

Symbol	Wyszczególnienie
1.DGL	droga gminna Radzyny - Chlewiska, klasa L (lokalna), - docelowa szerokość drogi 15,0 m - jezdnia szerokości 6,0 m - obustronne rowy odwadniające
Wr.	- Rów - dopuszcza się możliwość zmiany rowu przylegającego do osiedla o szerokości 3,5 m na rurociąg (po zasięgnięciu opinii u uprawnionego hydrologa) - celem przykrycia i wygospodarowania chodnika oraz ścieżki rowerowej - dwa włączenia ulic dojazdowych układu wewnętrznego 2.D i 3.D oraz ciągu pieszojezdnego 4 KX łączącego z działką nr 171 (rezerwa terenowa komunikacyjna).

2) Ustalenia komunikacyjne - układ wewnętrzny.

2.D	- ulica dojazdowa obsługująca projektowaną zabudowę mieszkaniową na działkach nr 174 i 175, klasa D (dojazdowa). - szerokość ulicy 11,0 - 14,0 m. - jezdnia szerokość 5,0 m - poszerzenie zwrotne, plac, min. 12 x 12,0 m na końcu ulicy
3.D	- chodniki obustronne o szerokości 3,0 m - ulica dojazdowa obsługująca projektowaną zabudowę mieszkaniową na działce nr 176, klasa D (dojazdowa) - szerokość ulicy 11,00 - 14,00 m - jezdnia szerokości 5,0 m - poszerzenie zwrotne, plac min. 12,00 x 12,00 m na końcu ulicy

	- obustronne chodniki szerokości 3,0 m.

Dla ulic 2.D i 3.D minimalna odległość zabudowy mieszkaniowej o charakterze trwałym 8,0m od linii rozgraniczającej ulicę. Ustala się przedłużenie ulic 2.D i 3.D w przypadku aktywizacji dalszych terenów na kierunku południowym. 4 K.X - Rezerwa terenowa komunikacyjna (przeznaczona na skomunikowanie działki nr 171) o wymiarach 6 x 30,0 m.

5. Ustalenia w zakresie infrastruktury.

1) Niezbędne dla projektowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej media: wodociąg, sieć gazowa, sieć zasilania elektroenergetycznego, sieć telekomunikacyjna są zlokalizowane wzdłuż drogi powiatowej Kaźmierz -Szamotuły - ich doprowadzenia mieszczą się u wlotu ul. Leśnej do wyżej wymienionej drogi. Na terenie działek nr ewid. 174, 175 i 176 (obszar objęty planem) brak jakiegokolwiek uzbrojenia terenu. Projektowane uzbrojenie może przebiegać w drodze gminnej Radzyny - Chlewiska. Sprawa kanalizacji sanitarnej i deszczowej w szczegółach ustalona jest w pkt.5.
2) Zasilanie elektroenergetyczne.
   a) W rysunku planu zaprojektowano teren przewidziany pod trafostację 15/0,4kV-symbol Et.
   b) Budowa linii 15kV (kabel) w kierunku przedmiotowego terenu, objętego planem miejscowym, musi mieć zabezpieczenie w pas wolny od zabudowy o szerokości 5,0 m w poziomie po obu stronach od skrajnych przewodów. Na wyjściu przewodów doprowadzających linie 0,4 kV (kabel) z trafostacji do ulic dojazdowych oraz na całym ich przebiegu należy zabezpieczyć pas wolny od zabudowy o szerokości 3,0 m w poziomie po obu stronach od skrajnych przewodów.
   c) Przebieg zasilania energetycznego do obszaru planu odbędzie się śladem ul. Leśnej (droga gminna - symbol 1.DGL a potem drogami dojazdowymi - symbole: 2.D i 3.D.
   d) W etapie realizacji zasilania elektroenergetycznego, należy opracować w oparciu o niniejszy plan-założenia techniczne. Powyższe założenia należy opracować przy współudziale przedstawiciela Energetyki, które podlegają uzgodnieniu w Grupie Energetycznej ENEA S.A. Zakład Dystrybucji Energii w Szamotułach. Po opracowaniu założeń technicznych na zasilanie energią w/w działek Zakład Dystrybucji Energii w Szamotułach zajmie stanowisko odnośnie sposobu zasilania energią elektryczną przedmiotowych działek.
   e) Wyznaczenie miejsca pod stację transformatorową nie jest równoznaczne z późniejszym odkupieniem działki przez Grupę Energetyczną ENEA S.A. od dotychczasowego właściciela.
   f) Realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych odbywać się będzie według uregulowań prawnych wynikających ze znowelizowanej ustawy "Prawo Energetyczne". Szczegółowe zasady przyłączania do sieci określone zostaną w wydanych przez Grupę Energetyczną ENEA S.A. warunkach przyłączenia i umowie o przyłączenie, zgodnej z taryfą dla energii elektrycznej obowiązującej odbiorców obsługiwanych przez Grupę Energetyczną ENEA S.A.
3) Zasilanie gazowe.
   Zasilanie projektowanej sieci osiedlowej z istniejącego gazociągu przebiegającego w Radzynach. Dla inwestycji związanej z budową sieci gazowej na terenie niniejszego osiedla w rej. ul. Leśnej I należy uzyskać warunki techniczne u zarządzającego siecią Zakładu Usług Gazowniczych "LOKGAZ" Sp. z o.o. w Tarnowie Podgórnym ul. Poznańska 98.
4) Sieć telekomunikacyjna.
   Warunki przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej zostaną określone po przedstawieniu szczegółowego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne. Zapotrzebowanie należy kierować do: Telekomunikacja Polska S.A, Pion Sieci, Obszar Telekomunikacji w Poznaniu ul. Bułgarska 55,60-953 Poznań.
5) Ustalenia w zakresie uzbrojenia technicznego w system wód - kań. oraz systemy kanalizacji:
   a) Zaopatrzenie w wodę pitną nastąpi z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej. W tym celu, w planie przyjmuje się realizację na terenie o symbolu 1.DGL. wodociągu o średnicy 150, podłączonego do sieci wodociągowej we wsi Radzyny. W ulicach o symbolach 2.D i 3.D planuje się realizację sieci wodociągowej o średnicy 100, podłączoną do sieci w ulicy 1.DGL. Budowa wodociągu na terenie 4.KX nastąpi na zasadzie budowy przyłącza.
   b) Odprowadzenie ścieków sanitarnych nastąpi poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej we wsi Radzyny, do oczyszczalni w Kiączynie (lub zgodnie z opracowanym "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowanie przestrzennego Gminy Kaźmierz do oczyszczalni we wsi Myszkowo Gmina Szamotuły). W tym celu w pasie drogowym o symbolach: 1.DGL, 2.D, 3.D projektuje się realizacje kanałów sanitarnych - grawitacyjnych o średnicy 200 doprowadzonych do projektowanej przepompowni ścieków zlokalizowanej na terenie o symbolu NO, skąd dalej rurociągiem tłocznym ścieki będą tłoczone do proj. sieci wiejskiej. Tymczasowo do czasu pobudowania wiejskiej sieci

kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywożenie ich na oczyszczalnie.

Budowa kanału sanitarnego na terenie 4.KX nastąpi na zasadzie budowy przyłącza.

Z chwilą budowy sieci kanalizacyjnej nakłada się obowiązek podłączenia się do niej wszystkich mieszkańców w ciągu roku.

c) Odprowadzenie ścieków deszczowych z dachów budynków oraz powierzchni umocnionych na terenach prywatnych, musi nastąpić poprzez ich indywidualne zagospodarowanie na terenie działek. Ścieki deszczowe z terenów pasów drogowych o symbolach 2.D i 3.D winny być zbierane w projektowanych przykrawężnikowych szczelinowych (zamkniętych) rynsztokach, zlokalizowanych po obu stronach (lub po jednej stronie jezdni w zależności od jej wyprofilowania), doprowadzonych do istniejącego rowu w pasie drogowym o symbolu 1.DGL. Docelowo ww. rów może być skanalizowany i doprowadzony do rowu otwartego przyległego od wschodu do terenu objętego planem.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 8. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 11. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy.