Uchwała nr XXVIII/177/16
Rady Gminy Kaźmierz
z dnia 19 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kaźmierza – Kiączyna rejon ul. Szkolna i Poznańska III, Gmina Kaźmierz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 poz.904, poz.961, poz.1250) Rada Gminy Kaźmierz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kaźmierza – Kiączyna rejon ul. Szkolna i Poznańska III, Gmina Kaźmierz, po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz – zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kaźmierz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kaźmierz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
2) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
3) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
5) dachu skośnym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
6) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu

służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;
7) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia głównie zimozielone o zwartej strukturze, formowane w kształcie pasów.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U;
3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
4) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
5) teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
6) tereny komunikacji:
   a) tereny dróg publicznych lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL,
   b) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW,
   c) teren publicznego ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem KX.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię:
   a) pochylni i spoczników,
   b) na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych;
2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy z zachowaniem ustaleń w planie i z zastrzeżeniem pkt 3;
3) dla istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy z zachowaniem dotychczasowej odległości od drogi;
4) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
5) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach oraz na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru z zastrzeżeniem pkt 6;
6) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych;
7) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących z wyłączeniem terenów MN/U i MW/U;
8) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów

przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
9) wysokość ogrodzenia:
   a) od strony terenów komunikacji – nie więcej niż 1,8 m,
   b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
10) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
1) nakaz aby oddziaływanie związane z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
3) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem realizacji zieleni niskiej w przypadkach określonych w przepisach odrębnych;
4) w zakresie ochrony przed hałasem:
   a) tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) tereny 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) teren MW/U kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) teren RM kwalifikowany jest jako teren zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich robót budowlanych w budynku ujętym w gminnej ewidencji zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:
1) nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” obejmującego cały obszar objęty planem;

2) nakaz uwzględnienia zapisów wynikających z aktualnie obowiązującej koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych i obejmującej obszar objęty planem.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy;
3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 45% powierzchni działki budowlanej;
5) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 8,5 m;
6) dla budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
7) dla budynków mieszkalnych dachy skośne;
8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;
9) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w pkt 8 nie dotyczą wydzielenia działek pod tereny i urządzenia infrastruktury technicznej;
10) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej jednego miejsca postojowego dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsce postojowe w garażu lub w budynku garażowo-gospodarczym;
11) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych lub budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych lub zlokalizowanych w granicy działki budowlanej przy spełnieniu wymagań:
    a) 1 kondygnacja nadziemna,
    b) maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 4,5 m,
    c) dachy skośne lub płaskie;
12) dopuszczenie lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem realizacji lokali usługowych wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych;
2) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków usługowych;
3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 35% powierzchni działki

budowlanej;
5) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 8,5 m;
6) liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
7) dachy skośne z zastrzeżeniem pkt 8 i 12 lit. c;
8) dopuszczenie dachów płaskich dla budynków usługowych;
9) minimalną powierzchnię nowo widzialnych działek budowlanych – 800 m^2;
10) zasada wydzielania działek budowlanych, o której mowa w pkt. 9, nie dotyczy wydzielenia działek pod tereny i urządzenia infrastruktury technicznej;
11) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
    a) jednego miejsca postojowego dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego,
    b) 2 miejsc postojowych na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego,
    c) w przypadku lokalizacji lokalu usługowego w ramach budynku mieszkalnego, jednego miejsca postojowego na jeden lokal usługowy;
    d) miejsca postojowe w garażu lub w budynku garażowo-gospodarczym wlicza się do wymaganej liczby miejsc postojowych;
12) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych lub budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych lub zlokalizowanych w granicy działki budowlanej, przy spełnieniu wymagań:
    a) 1 kondygnacja nadziemna,
    b) maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 4,5 m,
    c) dachy skośne lub płaskie;
13) dopuszczenie lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne i usługowe.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
2) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych wyłączenie w parterach budynków mieszkalnych;
3) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych;
4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków i liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy;
5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,45, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
7) maksymalną wysokość budynków – 10 m;
8) maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;
9) dachy płaskie lub skośne;
10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;
11) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej do najmniej:

a) jednego miejsca postojowego dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego,
b) 2 miejsc postojowych na jeden lokal usługowy;
12) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych.

§ 12. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, oznaczonego na rysunku planu symbolem RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz budynków służących działalności rolniczej;
2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków i liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy;
3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
5) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych oraz budynków służących działalności rolniczej – 8 m do najwyższego punktu dachu;
6) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe z zastrzeżeniem pkt. 10 lit. a;
7) dopuszczenie podpiwniczenia;
8) dachy skośne z zastrzeżeniem pkt 10 lit. c;
9) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego wliczając w to miejsca postojowe zlokalizowane w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych;
10) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garaży i budynków garażowo-gospodarczych wbudowanych w budynki mieszkalne, dobudowanych do budynków mieszkalnych lub wolnostojących przy spełnieniu wymagań:
a) liczba kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna,
b) maksymalna wysokość – 4,5 m,
c) dachy płaskie lub skośne.

§ 13. Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem IT, ustala się:
1) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - przepompowni ścieków;
2) zakaz lokalizacji:
a) budynków,
b) reklam,
c) miejsc postojowych;
3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%;
4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz

ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi;
2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dla terenów dróg publicznych lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu,
   c) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg,
4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu,
   c) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
5) dla terenu publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KX:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu,
   c) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągu pieszego;
6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
7) nakaz zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
   a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) odprowadzanie ścieków przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej po ich wcześniejszym podczyszczeniu,
   c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników

bezodpływowych, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej,
   d) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków bytowych lub przemysłowych;
9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
   a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich;
10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
   c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
11) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się dopuszczenie zaopatrzenia w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
12) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci infrastruktury technicznej;
13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe lub stałe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
14) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

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