RADA GMINY KAŹMIERZ
ul. Szamotulska 20
64-530 Kaźmierz

UCHWAŁA NR XL/348/2022
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 27 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Radzyny, rejon ul. Maków Polnych II, Gmina Kaźmierz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Kaźmierz uchwala, co następuje:

§ 1. 1) Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Radzyny, rejon ulicy Maków Polnych II, Gmina Kaźmierz, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz ze zmianami.

2) Załączniki do uchwały stanowią:

a) części graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu" – załącznik nr 1,

b) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kaźmierz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2,

c) 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 – załącznik nr 3,

d) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 4;

3) Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku o kącie nachylenia połaci dachowych od 12 do 45 w obrębie minimum 80% powierzchni zabudowy, na pozostałej powierzchni dopuszcza się inne spadki;

3) **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;

4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną 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;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;

6) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedziby, lub miejsca wykonywania działalności;

7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;

8) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiejkolwiek formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**;

2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**;

3) teren komunikacji - teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z dopuszczeniem wysunięcia poza nie pochylni, spoczników, tarasów oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m pozostałych elementów wystających poza elewację budynku tj. m.in. okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, balkonów, wykuszy;

2) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, budowli urządzeń infrastruktury technicznej i sieci w tym poza liniami zabudowy;

4) dopuszczenie lokalizacji chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo-rowerowych;

5) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach oraz elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru;

6) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych;

7) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) nakaz aby oddziaływanie związane z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

2) na terenie zieleni, oznaczonym na rysunku planu literą **Z**, ochronę krajobrazu poprzez zachowanie istniejących i wprowadzenie nowych elementów zieleni niskiej, stanowiącej element biologiczny doliny rzecznej;

3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;

5) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN**, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) uwzględnienie w zagospodarowaniu wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, określonych w przepisach odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wyznaczonego na rysunku planu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się realizowanie obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1. Nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 145 – Dolina Kopalna Szamotuły – Duszniki, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z §19, oraz zachowanie przepisów odrębnych;

2. nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1".

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,8, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej do powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych - 9 m;

6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;

7) dopuszczenie jednej kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym;

8) dla budynków mieszkalnych dachy strome lub płaskie;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 800 m^2, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i budowli infrastruktury technicznej;

10) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsca postojowe w garażu;

11) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych przy spełnieniu wymagań:

a) wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 5 m,

b) dachy strome lub płaskie.

§ **10.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,8, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej do powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych - 10 m;

6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;

7) dopuszczenie jednej kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym;

8) dla budynków mieszkalnych dachy strome lub płaskie;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 1500 m^2;

10) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsca postojowe w garażu;

11) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących, lub dobudowanych do budynków mieszkalnych przy spełnieniu wymagań:

a) wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 5,5 m,

b) dachy strome lub płaskie.

§ **11.** Dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie pod zieleń niską;

2) lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, o minimalnej szerokości 3 m, którego orientacyjny przebieg wyznaczono na rysunku planu;

3) zakaz:

a) lokalizacji budynków,

b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,

c) lokalizacji reklam,

d) lokalizacji ogrodzeń w pasie 7,5 m od linii rozgraniczającej tereny wód powierzchniowych.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów zabudowy, dla działek budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenie **1MN** – 800 m²;

2) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenie **2MN** – 1500 m²;

3) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 25 m;

4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej od 60° do 110°;

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu pasów ochrony funkcyjnej w obrębie linii elektroenergetycznych do czasu skablowania tychże linii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) likwidację istniejących pasów ochrony funkcyjnej w przypadku skablowania linii napowietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów wymagań i ograniczeń wynikających z sąsiedztwa lasu, określonych w przepisach odrębnych;

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

1) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej w powiązaniu z drogą publiczną;

2) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**, szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

3) dopuszczenie budowy nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowy, remontu i utrzymania istniejącej infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych,

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

b) nakaz zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) możliwość podłączenia do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszczenie budowy nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowy, remontu i utrzymania istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych,

c) możliwość skablowania istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;

8) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło nakaz stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, np. takich jak: paliwa płynne, gazowe lub stałe, oraz odnawialne źródła energii;

10) w zakresie gospodarki odpadami nakaz gromadzenia odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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 15%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Aleksandra Wojciechowska