UCHWAŁA NR LVI/473/2023
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 24 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytyń rej. ul. Lipowej i Okrężnej, Gmina Kaźmierz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747 oraz z 2023 r. poz. 553), Rada Gminy Kaźmierz uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIX/185/16 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 17 października 2016 r., w *sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytyń rej. ul. Lipowej i Okrężnej, Gmina Kaźmierz*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz", uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/210/01 Rady Gminy Kaźmierz, z dnia 12 listopada 2001 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytyń rej. ul. Lipowej i Okrężnej, Gmina Kaźmierz.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytyń rej. ul. Lipowej i Okrężnej, Gmina Kaźmierz, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 5,45 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie 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;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach od 2 do 12;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 13.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć element budynku lub jego elewacji wyróżniający się w przestrzeni poprzez swoją formę, zastosowane materiały lub parametry;

2) **budynku gospodarczo-garażowym –** należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie funkcje;

3) **budynku mieszkalno-usługowym –** należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną o rodzaju zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz funkcję usługową;

4) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;

5) **dachu stromym –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12 stopni;

6) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku, zawierającą główną kalenicę dachu;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy części budynków znajdujących się pod ziemią. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy części budynków znajdujących się pod ziemią. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

10) **powierzchni zabudowy –** należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

11) **przestrzeni publicznej –** należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

12) **terenie –** należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;

13) **usługach nieuciążliwych –** należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) **wiatach –** należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekryć, zadaszeń, podpartych słupami z możliwością obudowy lekkimi ścianami z nie więcej niż trzech stron;

15) **zapleczu działki –** należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki;

16) **zieleni izolacyjnej –** należy przez to rozumieć pas gruntu obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach;

17) **zieleni średniej –** należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;

18) **zieleni wysokiej** - należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) pas zieleni izolacyjnej;

8) akcenty architektoniczne;

9) osie widokowe;

10) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **MN**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MN,U**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **MW/U**;

4) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U**;

5) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **T**;

6) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**;

7) teren drogi wewnętrznej i zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDW/ZP**;

8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **KDW**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz:

1) lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, na terenie **U**, zgodnie z rysunkiem planu;

2) uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów **KDW/ZP, 2MW/U**, **4MN, 5MN, U, 2KDW, 3KDW** osi widokowych, zgodnie z rysunkiem planu, poprzez zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających, o wysokości większej niż 1,2 m, w odległości 2 m od osi widokowych;

3) uwzględnienia w bryle lub elewacji budynków zlokalizowanych na terenach **5MN** i **2MW/U** akcentu architektonicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W nowych budynkach, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** i **MW/U**, należy zachować jednakową kolorystykę pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji za wyjątkiem budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m^2, zlokalizowanych na zapleczu działki.

3. Dla nowoprojektowanej szeregowej formy zabudowy lokalizowanej w granicach jednego terenu, obowiązują jednakowy rodzaj materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji.

4. Ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:

   a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) **MN,U** i **MW/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;

3) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;

6) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego w postaci zabytku archeologicznego, stanowiska 28 obszar AZP 50-23/271, wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków, w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, zlokalizowanej na terenach **1MW/U**, **2MW/U**, **T** i **1KDW**, ustala się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowi droga publiczna.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.

3. Dla przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Zasady zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek gruntu mniejszych niż zawarte w ustaleniach szczegółowych w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

   a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

   b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

   a) w drogach publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na pozostałych terenach w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1:

- 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 6 – 15,

- 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,

- 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi powyżej 41;

4) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej;

5) zakaz bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, w granicach terenów oznaczonych symbolami **KDL**, **KDW/ZP** i **KDW**.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 13. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru planu w całości w:

1) zasięgu złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1;

2) obszarze objętym koncesją nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy – Stęszew”, ważną do 14.11.2047 r., zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w ustaleniach szczegółowych planu minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:

a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki na terenach:

- **1MN i 2MN** wynosi 6 m,

- **3MN**, **4MN**, **5MN** i **MN,U** wynosi 18 m,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 60-120 stopni;

2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów;

3) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej.

2. Ustala się uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenu położenia obszaru planu w całości w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół automatycznych systemów pomiarowych parametrów meteorologicznych MET, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii), w granicach której należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania linii.

4. Ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie systemu melioracyjnego należy zapewnić ciągłość spływu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Ustala się klasę lokalną dla drogi publicznej o symbolu **KDL**.

2. Ustala się szerokość dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z istniejących, przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy.

4. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą publiczną drogę gminną nr 243524P, oznaczoną w planie symbolem **KDL**.

5. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

1) zaopatrzenie całego obszaru planu w wodę z sieci wodociągowej;

2) zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzenia ścieków bytowych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

3. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

1) na terenach **MN**, **MN,U**, **MW/U**, **U** i **T** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów, rowów lub studni chłonnych, do odbiornika naturalnego i do naziemnego lub podziemnego zbiornika na wody opadowe i roztopowe oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych i wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem ich zagospodarowania na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów, rowów lub studni chłonnych, do odbiornika naturalnego i do naziemnego lub podziemnego zbiornika na wody opadowe i roztopowe oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.

4. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii;

5. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie przepisów odrębnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 18. 1. Ustala się wyposażenie obszaru objętego planem w sieci infrastruktury technicznej oraz podłączenie do niej terenów, w tym w szczególności:

1) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;

2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z wiedzą techniczną i przepisami odrębnymi.

2. Ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych i wewnętrznych z dopuszczeniem lokalizacji na pozostałych terenach.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenów **1MN** (o powierzchni ok. 0,30ha) i **2MN** (o powierzchni ok. 0,23ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na podstawie przepisów odrębnych;

2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) forma zabudowy: szeregowa,

b) dopuszcza się lokalizację:

- maksymalnie 6 segmentów w jednym ciągu,

- jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,

- jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,

- jednej kondygnacji podziemnej,

- wiat garażowych i ogrodowych,

- urządzeń budowlanych,

- dojść i dojazdów,

c) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia:

- zabudowy działki budowlanej do 35%,

- zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 50 m^2,

- wiat do 40 m^2,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 200 m^2,

h) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30%,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m do kalenicy,

- budynku gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego oraz 5,5 m do kalenicy dachu stromego,

- wiat: 4 m,

j) geometria głównych połaci i pokrycie dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15 do 45 stopni, kryty materiałami w odcieniach: grafitu, brązu, czerwieni, szarości, przy czym dopuszcza się dach płaski:

- na części budynku mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,

- dla budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty;

3) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

§ 20. Dla terenów **3MN** (o powierzchni ok. 0,47ha), **4MN** (o powierzchni ok. 0,76ha) i **5MN** (o powierzchni ok. 0,54ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na podstawie przepisów odrębnych;

2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) forma zabudowy: wolnostojąca,

b) dopuszcza się lokalizację:

- jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,

- jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
- jednej kondygnacji podziemnej,
- wiat garażowych i ogrodowych,
- urządzeń budowlanych,
- dojść i dojazdów,

c) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia:
- zabudowy działki budowlanej do 35%,
- zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 50 m^2,
- wiat do 40 m^2,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m^2,

h) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30%,

i) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m do kalenicy, przy czym w miejscu akcentu architektonicznego dopuszcza się wysokość do 11 m,
- budynku gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego oraz 5,5 m do kalenicy dachu stromego,
- wiat: 4 m,

j) geometria głównych połaci i pokrycie dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15 do 45 stopni, kryty materiałami w odcieniach: grafitu, brązu, czerwieni, szarości, przy czym:
- dopuszcza się dach płaski na części budynku mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,
- dla budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty dopuszcza się dach płaski;

3) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

§ 21. Dla terenu **MN,U** (o powierzchni ok. 0,44ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, przy czym dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) forma zabudowy: wolnostojąca,

b) dopuszcza się lokalizację:
- jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego na działce budowlanej,
- jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
- jednej kondygnacji podziemnej,
- wiat garażowych i ogrodowych,
- urządzeń budowlanych,
- dojść i dojazdów,

c) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia:

- zabudowy działki budowlanej do 40%,

- zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 50 m^2,

- wiat do 40 m^2,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m^2,

h) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej: 25%,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 11 m do kalenicy,

- budynku gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego oraz 5,5 m do kalenicy dachu stromego,

- wiat: 4 m,

j) geometria głównych połaci i pokrycie dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15 do 45 stopni, kryty materiałami w odcieniach: grafitu, brązu, czerwieni, szarości, przy czym dopuszcza się dach płaski:

- na części budynku mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,

- dla budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty;

3) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

§ 22. Dla terenów **1MW/U** (o powierzchni ok. 0,82ha) i **2MW/U** (o powierzchni ok. 0,49ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, przy czym dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) forma zabudowy: wolnostojąca,

b) dopuszcza się lokalizację:

- jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,

- lokali usługowych wyłącznie w parterach budynków,

- jednej kondygnacji podziemnej,

- wiat garażowych i ogrodowych,

- urządzeń budowlanych,

- dojść i dojazdów,

c) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia:

- zabudowy działki budowlanej do 40%,

- wiat do 40 m^2,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2,

h) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej: 25%,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m do kalenicy,

- wiat: 4 m,

j) geometria głównych połaci i pokrycie dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15 do 45 stopni, kryty materiałami w odcieniach: grafitu, brązu, czerwieni, szarości, przy czym dopuszcza się dach płaski:

- na części budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,

- dla wiaty;

3) w granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

4) przez tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna, dystrybucyjna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

§ 23. Dla terenu **U** (o powierzchni ok. 0,24ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;

2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) forma zabudowy: wolnostojąca,

b) dopuszcza się lokalizację:

- jednej kondygnacji podziemnej,

- urządzeń budowlanych,

- dojść i dojazdów,

c) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia: 60%,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2,

h) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej: 20%,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m do kalenicy,

- wiat: 4 m,

j) geometria głównych połaci i pokrycie dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15 do 45 stopni, kryty materiałami w odcieniach: grafitu, brązu, czerwieni, szarości, przy czym dopuszcza się dach płaski:

- na części budynku usługowego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,

- dla wiaty;

3) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

§ 24. Dla terenu **T** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja;

2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności masztu telekomunikacyjnego,

b) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej: 20%.

§ 25. Dla terenu **KDL**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenu **KDW/ZP**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej i zieleni urządzonej;

2) ustala się lokalizację zieleni wysokiej i średniej;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania;

4) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej: 20%;

5) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenów **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** i **5KDW**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;

2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania;

3) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **MN**, **MN,U**, **MW,U**, **U**;

2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami: **T**, **KDL**, **KDW/ZP**, **KDW**.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

§ 30. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Kaźmierz

Arleta Wojciechowska