UCHWAŁA NR LXI/518/2023
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 11 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kaźmierz – Kiączyn – Dolne Pole, Gmina Kaźmierz – etap I

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, poz.572, poz. 1463) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506), Rada Gminy Kaźmierz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kaźmierz – Kiączyn – Dolne Pole – etap I, 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:

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

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

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 – załącznik nr 3.

4) 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 całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;

5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię działki budowlanej;

6) 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;

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

§ 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, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN;**

2) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI;**

3) tereny infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1E, 2E;**

4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami

1WS, 2WS;

5) tereny komunikacji:

a) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1**KDZ, 2KDZ,**

b) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**,

c) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem

KDD,

d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW;**

e) tereny dróg wewnętrznych – drogi rowerowe, oznaczone na rysunku planu symbolami**1KDW-r, 2KDW-r, 3KDW-r.**

§ 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) dla istniejącego budynku lub jego części zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie zachowania funkcji, przebudowy, nadbudowy i remontu przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu bez możliwości rozbudowy w obszarze poza liniami zabudowy;

3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;

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

5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, poza wyznaczonymi liniami zabudowy;

6) dopuszczenie lokalizacji chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo-rowerowych, w wyznaczonych pasach dróg publicznych;

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

8) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych;

9) 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;

10) zasady wydzielania działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem pkt. 3;

3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie zastosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne terenów dróg publicznych, w celu zachowania poziomów określonych w przepisach odrębnych.

5) pasy technologiczne rowu, dla których ustala się:

   a) minimalną szerokość 4,0 m,

   b) zakaz lokalizacji budynków;

6) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

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

§ 9. 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 – Szamotuły – Duszniki, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z §17, oraz zachowanie przepisów odrębnych;

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

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach MN:

   a) 600 m² - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, z zastrzeżeniem lit. d,

b) 450 m² - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, z zastrzeżeniem lit.d,

c) 250 m² – dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej, z zastrzeżeniem lit. d,

d) za wyjątkiem skrajnych działek w kwartale zabudowy, dla których dopuszcza się powierzchnię wynikową, lecz nie mniejszą niż 90% powierzchni minimalnej;

3) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;

4) minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej

– 11m;

5) minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej

– 6m;

6) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 60° do 110°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN** ustala sięnastępujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 15MN, 16MN, 17MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;

4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;

5) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,7, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej do powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;

8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki budowlanej;

9) maksymalną wysokość budynków:

a) mieszkalnych - 9 m,

b) gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży – 4,5 m;

10) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje,

b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży – 1 kondygnacja;

11) geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy płaskie lub strome,

b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży – dachy płaskie lub strome;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, za wyjątkiem skrajnych działek w kwartale zabudowy, dla których dopuszcza się powierzchnię wynikową: lecz nie mniejszą niż 90% powierzchni minimalnej;

a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 600 m^2,

b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 450 m^2,

c) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową: 250 m^2;

13) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w garażu i budynku garażowo-gospodarczym;

14) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi, z zastrzeżeniem pkt. 15, pkt. 16;

15) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 6MN, 7MN dopuszczenie obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;

16) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN dopuszczenie obsługi komunikacyjnej istniejącymi zjazdami z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.

§ 13. Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1**ZI, 2ZI, 3ZI** ustala się:

1) realizację zieleni izolacyjnej;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 14. Dla terenów infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E, 2E** ustala się:

1) lokalizację stacji transformatorowej;

2) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalną wysokość zabudowy: 4m;

6) dachy płaskie;

7) zakaz realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenu;

8) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

§ 15. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS** ustala się:

1) zachowanie istniejącego rowu;

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz skanalizowania istniejącego rowu.

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

1) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ;

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,

c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;

2) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,

c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;

3) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,

c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;

4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,

c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,

5) dla terenów dróg wewnętrznych – dróg rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW-r, 2KDW-r, 3KDW-r:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;

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 ustala się:

a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych;

9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, nie naruszając interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) nakaz podłączenia do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,

c) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii;

11) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe lub stałe, oraz odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 19. 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%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Kaźmierz

Arleta Wojciechowska