UCHWAŁA NR XX/118/2025
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 29 lipca 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z póż.zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Kaźmierz uchwala, co następuje:

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

§ 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;

2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS;

3) tereny infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem E;

4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP;

5) tereny komunikacji:

a) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD,

b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW.

§ 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 istniejących budynków lub ich 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;

6) dopuszczenie lokalizacji chodników, dróg rowerowych, dróg dla pieszych i rowerów, w wyznaczonych pasach dróg publicznych i wewnętrznych;

7) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic;

8) 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;

9) 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 z instalacji związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 i 4;

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 komunikacji;

5) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) 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 kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonych na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych i dróg rowerowych, dróg dla pieszych i rowerów 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 §16, oraz zachowanie przepisów odrębnych;

2) obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach terenu objętego koncesją nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r., na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew", ważna do dnia 14.11.2047 r.

3) 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) 700 m² - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, z zastrzeżeniem lit. d,

   b) 400 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 – 11 m;

5) minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 6 m;

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 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;

2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego oraz garażu;

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;

4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;

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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:

a) pod zabudowę mieszkaniowa 1 rodzinną - 800m^2

b) pod zabudowie bliźniaczą – 400m^2

c) pod zabudowę szeregową – 250 m^2

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

9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego:

a) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej 1 rodzinnej;

b) 35 % powierzchni działki budowlanej w zabudowie bliźniaczej;

c) 30 % powierzchni działki budowlanej w zabudowie szeregowej.

10) maksymalną wysokość budynków:

a) mieszkalnych - 9 m,

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

11) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje,

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

12) geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy płaskie i strome lub kombinacje dachów płaskich i stromych,

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

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 publicznych oraz z dróg wewnętrznych.

§ 13. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS ustala się:

1) zachowanie istniejącego rowu;

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

3) zapewnienie dostępu do rowu w celach jego konserwacji.;

4) szerokość pasa technologicznego o szerokości min. 4 m wzdłuż cieków.

§ 14. Dla terenów infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem E ustala się:

1) lokalizację stacji transformatorowej;

2) wskaźnik intensywności 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: 4 m;

6) dachy płaskie;

7) zakaz realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenu;

8) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

§ 15. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP ustala się:

1) realizację zieleni urządzonej;

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowych oraz obiektów małej architektury,

3) zakaz lokalizacji budynków, z dopuszczeniem obiektów budowalnych o maksymalnej powierzchni zabudowy 40 m^2 i wysokości 4,5m;

4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych na terenie 1ZP;

6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 70% powierzchni działki;

7) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej;

8) dopuszczenie lokalizacji ogrodów deszczowych i obiektów retencjonujących wody opadowe i tym podobne.

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

1) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD:

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

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

2) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW:

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

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

c) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

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

5) w zakresie sieci kanalizacyjnej i odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej;

b) odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych;

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

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

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

7) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

§ 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 15%.

§ 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.

Przewodnicząca Rady Gminy
Kaźmierz

Arleta Wojciechowska