UCHWAŁA NR XX/119/2025
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 29 lipca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kopanina, rej. ul. Północnej i ul. Zachodniej, Gmina Kaźmierz - Etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) , art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) 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 oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824) Rada Gminy Kaźmierz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kopanina, rej. ul. Północnej i ul. Zachodniej, Gmina Kaźmierz – Etap I, 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 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 2.

3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 3;

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 nie większym niż 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 najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiaty oraz ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny, przy czym okapy, gzymsy, balkony, zadaszenia wejściowe, schody zewnętrzne, pochylnie mogą wykraczać poza tą linię o nie więcej niż 1,5 m;

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 wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW;**

2) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**;

3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami**1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR;**

4) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;

5) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na planie symbolami **1KDD, 2KDD.**

§ 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, z zachowaniem przepisów odrębnych;

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

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;

4) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych;

5) 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;

6) 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 oraz kształtowania 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 przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

3) dopuszczenie zastosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne terenów komunikacji;

4) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MNW do 5MNW kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 7. 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.

§ 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 zachowania przepisów odrębnych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”,

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.

§ 9. 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 **MNW**:

   a) 800 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) 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;

4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 60° do 120°.

§ 10. 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.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

   a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

   b) jednego budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu wolnostojącego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m2,

   c) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50m2,

   d) dopuszczenie dobudowy garażu do budynku mieszkalnego;

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

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

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

5) wysokość:

   a) budynku mieszkalnego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

   b) budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego oraz garażu nie większą niż 4,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

   c) wiat nie większą niż 3 m;

6) geometrię dachu:

   a) budynku mieszkalnego – dachy płaskie i strome lub kombinacje dachów płaskich i stromych,

   b) budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego oraz garażu – dachy płaskie lub strome,

   c) wiat: dowolną;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 800 m2;

8) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsce do parkowania w garażu i budynku garażowo-gospodarczym;

9) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

§ 12. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IE** ustala się:

1) lokalizację stacji transformatorowej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

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.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

   a) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD** o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu;

   b) tereny komunikacji drogowych wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR,** o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu;

   c) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP,** o szerokości zgodnie z rysunkiem planu;

2) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;

3) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;

5) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) 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;

9) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

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

   b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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.

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

§ 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 Gminy
Kaźmierz

Arleta Wojciechowska