UCHWAŁA NR XXV/156/2025
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 15 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kaźmierz – Radzyny, Obwodnica, Gmina Kaźmierz – Etap III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz.1153), 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 z późn. zm.) Rada Gminy Kaźmierz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kaźmierz – Radzyny, Obwodnica, Gmina Kaźmierz – etap III, 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) część 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) 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;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U;

3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;

4) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem IE;

5) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z;

6) tereny komunikacji:

a) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;

b) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD;

c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR.

§ 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, poza wyznaczonymi liniami zabudowy a w uzasadnionych przypadkach sieci i urządzenia infrastruktury technicznej poza wyznaczonymi liniami zabudowy;

4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, 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 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:

   a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

   b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, 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, terenów komunikacji pieszej i rowerowej 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, w tym 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;

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

3) 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.

§ 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. c,

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

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

3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie U - 1000 m^2;

4) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m, z zastrzeżeniem pkt 7;

5) minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 11m;

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 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 lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy od 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) maksymalną wysokość budynków:

a) mieszkalnych - 9 m,

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

c) wiat – 3m;

6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje,

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

7) 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;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m^2, 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;

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

10) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

11) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego;

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 lokalizacji zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;

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

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

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

15) maksymalną wysokość budynków:

a) mieszkalnych - 9 m,

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

c) wiat – 3m;

16) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – 2 kondygnacje,

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

17) geometrię dachów:

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

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

18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m^2, 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;

19) 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 oraz 1 miejsca do parkowania na 50 m2 powierzchni lokalu usługowego;

20) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych.

§ 14. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków usługowych;

2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1200m^2;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalną wysokość budynków: 12 m;

7) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: 3 kondygnacje;

8) geometrię dachów: dachy płaskie i strome lub kombinacje dachów płaskich i stromych;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2, za wyjątkiem skrajnych działek w kwartale zabudowy, dla których dopuszcza się powierzchnię wynikową, lecz nie mniejszą niż 90% powierzchni minimalnej;

10) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 1 miejsca do parkowania na 50 m^2 powierzchni lokalu usługowego;

11) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych.

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

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) realizacja zieleni izolacyjnej;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. 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 terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

1. W zakresie systemów komunikacji:

1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne;

2) dla terenów dróg dojazdowych, 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.

3) dla terenów komunikacji drogowych wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR:

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

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

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

2. w zakresie infrastruktury technicznej:

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

2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

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

5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:

   a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) 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;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

   a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

   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: 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.

§ 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