UCHWAŁA NR XXXIV/214/2026
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 20 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kaźmierz – Kiączyn – Dolne Pole, Gmina Kaźmierz – etap III „część B”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 538) 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 – Kiączyn – Dolne Pole, Gmina Kaźmierz – etap III „część B”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz.

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) 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;

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

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

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) 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;

2) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN kwalifikowany jest jako teren 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Nie ustala się zasad w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 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 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.

§ 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 działki budowlanej na terenie MN – 600m2;

3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie MN-U – 600m2;

a) 600 m2 – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, z zastrzeżeniem lit. e,

b) 400 m2 – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, z zastrzeżeniem lit. e,

c) 800 m2 – dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem lit. e,

d) 1000 m2 – dla zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem lit. e;

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

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

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°.

§ 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

2) dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;

3) dopuszczenie lokalizacji jednego garażu, budynku gospodarczego lub budynku garażowo-gospodarczego wolno stojącego, dobudowanego do budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) dopuszczenie sytuowania garaży, budynków gospodarczych i budynków garażowo-gospodarczych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

5) nadziemna intensywność zabudowy od 0,05 do 1,00;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%,

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 50%,

   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 30%;

8) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m,

9) maksymalna wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych:

   - o dachach stromych – 6,0 m;

   - o dachach płaskich - 4,5 m;

10) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

   a) budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje,

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

11) geometrię dachów:

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

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

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz z wyjątkiem wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami ustala się:

   a) 600 m2 – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

   b) 400 m2 – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;

13) 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;

14) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu.

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

1) lokalizację na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego;

2) dopuszczenie lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;

3) dopuszczenie lokalizacji jednego garażu, budynku gospodarczego lub budynku garażowo-gospodarczego wolno stojących, dobudowanego do budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) dopuszczenie sytuowania garaży, budynków gospodarczych i budynków garażowo-gospodarczych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

5) nadziemna intensywność zabudowy od 0,05 do 1,00;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30%,

b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 40%

c) dla zabudowy usługowej – 50%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej -50%,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej -30%,

c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 25%

d) dla zabudowy usługowej – 20%;

8) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych -9,0m,

9) maksymalna wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych:

- o dachach stromych – 6,0 m;

- o dachach płaskich - 4,5 m;

10) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

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

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

11) geometrię dachów:

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

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

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz z wyjątkiem wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami ustala się:

a) 600 m2 – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) 400 m2 – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) 800 m2 – dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

d) 1000 m2 – dla zabudowy usługowej;

13) 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;

14) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu.

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

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) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się 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 odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

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 wykorzystania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny, ustala się zasilanie z 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 telekomunikacji, ustala się:

   a) realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej i internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu,

   b) dopuszcza się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej;

   c) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej;

11) 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