UCHWAŁA NR XXXV/221/2026
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 24 sierpnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), oraz 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 II, 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;

2) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1I, 2I, 3I, 4I, 5I, 6I, 7I;

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

4) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z;

5) tereny komunikacji:

a) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ;

b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD;

c) tereny komunikacji kolejowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KK, 2KK;

d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW.

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

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;

4) dopuszczenie lokalizacji chodników, chodników z dopuszczeniem ruchu rowerowego, dróg rowerowych i pieszo-rowerowych w wyznaczonych pasach dróg publicznych;

5) dopuszczenie lokalizacji szyldów, tablic informacyjnych;

6) 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;

7) 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) 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) dopuszczenie zastosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z.

§ 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 ustala się:

1) obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD;

2) ustala się stosowanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania, takim jak oświetlenie, nawierzchnia oraz obiektów małej architektury;

3) w obszarze przestrzeni publicznej realizację powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej;

4) 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, 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) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 145 – Szamotuły – Duszniki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (nr

15707) , zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach złoża gazu ziemnego „Rokietnica” (nr GZ 20754);

4) obszar objęty jest 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", ważną 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 szerokość frontu działki budowlanej – 20 m, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej

– 11m;

5) 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

1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz uwzględnienia w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu wynikających z jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) szerokość pasa ochronnego linii energetycznej wynosi 15m po obu stronach linii;

4) zakaz zabudowy i nasadzeń w pasie technicznym o szerokości 5,0m od wód powierzchniowych.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;

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

4) 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;

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

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

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

8) maksymalną wysokość budynków:

a) mieszkalnych - 9 m,

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

9) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje,

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

10) 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;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m2, 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 m2,

b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 450 m2;

12) 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;

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

§ 13. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS, 3WS ustala się:

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

2) dopuszczenie skanalizowania istniejącego rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1I, 2I, 3I, 4I, 5I, 6I, 7I ustala się:

1) przeznaczenie terenu pod infrastrukturę techniczną;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z funkcjonowaniem terenu przyległego;

3) należy zachować zasady strefowania urządzeń podziemnych i nadziemnych;

4) zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt. 5;

5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 4 m;

8) dachy płaskie;

9) zakaz realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenu;

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

§ 15. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszczenie lokalizacji utwardzeń ażurowych;

3) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z funkcjonowaniem terenów przyległych;

4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

5) dopuszczenie stosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30%.

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

1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi;

2) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ;

   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;

   d) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę;

   e) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych i pieszo-rowerowych;

3) dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD:

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

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

4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW;

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

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

5) dla terenów komunikacji kolejowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KK, 2KK tereny zamknięte przez które przebiega linia kolejowa.

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

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

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

3) 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,

   c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków;

4) 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;

5) 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;

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

7) 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;

8) 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