

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY KAŻMIERZ
z dnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kopanina rej. „Przylesie III”, Gmina Kaźmierz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 poz.443, poz.774, poz.1265, poz.1434, poz.1713, poz.1777, poz.1830, poz.1890), Rada Gminy Kaźmierz uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kopanina rej. „Przylesie III”, Gmina Kaźmierz, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz – zwany dalej „planem”.

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.

3. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem literowym lub cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 4) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji

- gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 6) wolnostojącym trwale związanym z gruntem urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie lub budowlę przeznaczoną do ekspozycji reklam, w tym pylon reklamowy;
 - 7) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
 - 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, o zwartej strukturze i formowane w kształcie pasów oraz szpalerów;
 - 9) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego.

§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, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 5) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,
 - b) teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD,
 - c) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW,
 - d) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX.

§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię:
 - a) pochylni i spoczników,
 - b) na odległość nie większą niż 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla istniejącej budynków dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy z zachowaniem ustaleń w planie z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie zachowania wysokości budynku, liczby kondygnacji oraz kąta nachylenia połaci dachowych w przypadku rozbudowy;
- 5) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są

ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;

- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów oraz tablic informacyjnych na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 7) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych;
- 8) zakaz lokalizacji reklam;
- 9) zakaz lokalizacji wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz flag reklamowych;
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg w części odrodzenia powyżej wysokości 0,5 m;
- 11) maksymalną wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony dróg – 1,8 m,
 - b) nie wymienionych w lit. a – 2 m.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) 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 zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;
- 3) dopuszczenie stosowania zieleni izolacyjnej lub rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi normami;
- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zimozielonej o szerokości co najmniej 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem realizacji zieleni niskiej w przypadkach określonych w przepisach odrębnych.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się nakaz uzgodnienia inwestycji związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu wymagających prac ziemnych, z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków w celu ustalenia zakresu badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§8. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów

podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się nakaz uwzględnienia zapisów wynikających z aktualnie obowiązującej koncesji obejmującej obszar planu na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ustalonej na podstawie przepisów odrębnych.

§9. 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, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących, wbudowanych w budynek mieszkalny lub dobudowanych do budynku mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) zakaz realizacji garaży, budynków gospodarczych oraz budynków garażowo-gospodarczych blaszanych lub wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy garażu, budynku gospodarczego oraz budynku garażowo-gospodarczego dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego
- 50 m²;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 8) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) garaży, budynków gospodarczych i budynków garażowo-gospodarczych – płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) garaży, budynków gospodarczych i budynków garażowo-gospodarczych – 5,0 m;
- 10) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

w tym poddasze użytkowe,

b) garaży, budynków gospodarczych i budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;

11) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

12) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 4MN, 9MN, 12MN, 13MN, 16MN, 21MN, 22MN – 1 200 m²,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN – 800m²;

14) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego budynku mieszkalnego wliczając w to miejsca postojowe w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych.

§10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na każdej z działek budowlanych z dopuszczeniem realizacji lokali usługowych wyłącznie w kondygnacji parteru;

2) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków usługowych;

3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących, wbudowanych w budynek mieszkalny lub dobudowanych do budynku mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt. 3;

4) zakaz realizacji garaży, budynków gospodarczych oraz budynków garażowo-gospodarczych blaszanych lub wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy garażu, budynku gospodarczego lub budynku garażowo-gospodarczego dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego
- 50 m²;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

8) dachy:

a) budynków mieszkalnych – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

b) garaży, budynków gospodarczych, budynków garażowo-gospodarczych i budynków usługowych – płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia

głównych połaci dachowych do 35°;

9) maksymalną wysokość:

a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,

b) garaży, budynków gospodarczych, budynków garażowo-gospodarczych i budynków usługowych – 5,0 m;

10) liczbę kondygnacji:

a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) garaży, budynków gospodarczych, budynków garażowo-gospodarczych i budynków usługowych – 1 kondygnacja nadziemna;

11) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

12) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo – usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;

14) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej:

a) co najmniej dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego budynku mieszkalnego wliczając w to miejsca postojowe w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych,

b) 2 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego.

§11. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu - las;

2) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury;

3) dopuszczenie włączenia do przyległych nieruchomości;

4) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;

5) zakaz lokalizacji budynków;

§12. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu - rów;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) przejść pieszych,

b) przejazdów,

c) przepustów.

§13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie podejmuje się ustaleń.

§14. 1. 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) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 3) nakaz lokalizacji dróg pożarowych o utwardzonej nawierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę;
- 5) dla terenu przeznaczonego pod poszerzenie drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przeznaczenie pod poszerzenie drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę;
- 6) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę;
- 7) dla terenów ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX:
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do projektowanej kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzania

wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) nakaz podłączenia do projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się dopuszczenie zaopatrzenia z projektowanej sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi w tym energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zasady wydzielania działek budowlanych zawarte w uchwale nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, parkingi, w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

§17. 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%.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.