

**UCHWAŁA NR ...../15**  
**RADY GMINY KAŻMIERZ**  
z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kopanina rej. „Zachodnia I”, 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.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kopanina rej. „Zachodnia I”, Gmina Kaźmierz, po stwierdzeniu nienaruszenia 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 na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **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 z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
  - a) 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
  - b) pochylni i spoczników;
- 2) **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;
- 3) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 4) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji

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

### § 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;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 4) tereny komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD;
  - b) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych;
- 6) zakaz lokalizacji reklam;
- 7) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem realizacji zieleni niskiej w przypadkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) wysokość ogrodzenia:

- a) od strony dróg – nie więcej niż 1,8 m,
  - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg w części ogrodzenia powyżej wysokości 0,5 m.

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie związane z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) 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 zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu wymagających prac ziemnych, 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 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 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m;
- 5) dla budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 6) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych od 22° do 45°;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 5MN, 11MN, 14MN - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 15MN - 800 m<sup>2</sup>;
- 9) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej jednego miejsca postojowego dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsce postojowe w garażu i w budynku garażowo-gospodarczym;
- 10) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, budynków garażowo-gospodarczych i garaży wolnostojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych lub wbudowanych w budynki mieszkalne przy spełnieniu wymagań:
  - a) wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 5,0 m,
  - b) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych 35°.

§ 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 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji lokali usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków usługowych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 9,0 m;
- 6) liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych i usługowych - maksymalnie dwie

kondygnacje nadziemne;

- 7) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych od 22° do 45°;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 200 m<sup>2</sup>;
- 10) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
  - a) jednego miejsca postojowego dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego,
  - b) 2 miejsc postojowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
  - c) w przypadku lokalizacji lokalu usługowego w ramach budynku mieszkalnego, jednego miejsca postojowego na jeden lokal usługowy;
  - d) miejsca postojowe w garażu lub w budynku garażowo-gospodarczym wlicza się do wymaganej liczby miejsc postojowych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych lub wbudowanych w budynki mieszkalne przy spełnieniu wymagań:
  - a) wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 5,0 m,
  - b) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych 35°.

**§ 11.** Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

- 1) realizację zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami

1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 6) nakaz zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
- a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej;
- 8) 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;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) nakaz podłączenia do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dopuszczenie zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej;
- 11) dopuszczenie budowy oraz przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu oraz rozbiórki istniejących sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) 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;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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 wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, tereny komunikacji oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 15. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposoby i termin

tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 16.** 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%.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

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

