

**UCHWAŁA NR XXXIX/339/2022**  
**RADY GMINY KAŻMIERZ**

z dnia 30 maja 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kaźmierz,  
rejon ulicy Okrężnej i Leśnej oraz Rynek, Gmina Kaźmierz, część A.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz.1005) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Kaźmierz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz” zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/210/01 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 12 listopada 2001 roku ze zmianami uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kaźmierz, rejon ulicy Okrężnej i Leśnej oraz Rynek, Gmina Kaźmierz, część A”, zwany dalej „planem”.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kaźmierz, rejon ulicy Okrężnej i Leśnej oraz Rynek, Gmina Kaźmierz, część A”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Kaźmierz o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Kaźmierz o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, co najmniej dwuspadowy;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą ściśle usytuowanie elewacji budynku względem działki;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 7) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyższej 30%;
- 9) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ażurowa jest mniejsza niż 70%;

10) **strefie zieleni** – należy przez to rozumieć obszar zagospodarowany zielenią, w szczególności drzewami i krzewami, z dopuszczeniem lokalizacji dojść, ciągów pieszych lub rowerowych, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

**§ 3.** W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW/U**, **2MW/U** i **3MW/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U**;
- 3) teren zabudowy produkcyjnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 4) teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych rzeki Samy, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 6) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Z** i **2Z**;
- 7) tereny komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-Z**, **2KD-Z**, **3KD-Z**,
  - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**,
  - c) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **kx**.

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

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia o nie więcej niż 1,5 m przed linię zabudowy elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki wejściowe, wiatrołapy, spoczniki, schody i pochylnie oraz urządzenia dla osób niepełnosprawnych, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów,
  - b) stref zieleni, wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 lit a,
  - c) rzędów drzew, wskazanych w sposób orientacyjny na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 lit a,
  - d) ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, wskazanych w sposób orientacyjny na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) dla istniejącego budynku lub jego części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszczenie zachowania funkcji, przebudowy, nadbudowy i remontu przy zachowaniu pozostałych ustaleń, planu bez możliwości rozbudowy w obszarze poza liniami zabudowy,
  - b) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, w przypadku remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację, w tym poza wyznaczonymi liniami zabudowy:
  - a) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a,
  - b) kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  - c) urządzeń budowlanych,
  - d) rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych, w tym zbiorników retencyjnych,
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) dojść i dojazdów,
  - g) ciągów pieszych lub rowerowych, innych niż wskazane na rysunku planu,
  - h) stanowisk postojowych dla rowerów,
  - i) plenerowych niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, boisk i placów zabaw,
  - j) szyldów,
  - k) tablic informacyjnych,

- l) ogrodzeń wyłącznie jako ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m,
- m) miejsc parkingowych;
- 4) wolnostojących stacji transformatorowych, z wyjątkiem stacji transformatorowych na terenach **Z**, komunikacji i w strefach zieleni, z uwzględnieniem § 20 pkt 8;
- 5) zakazuje się lokalizacji:
  - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) w strefach zieleni, wskazanych na rysunku planu:
    - budynków,
    - kondygnacji podziemnych,
    - stanowisk postojowych dla samochodów,
    - wolnostojących stacji transformatorowych,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
    - ogródków gastronomicznych,
    - urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
  - d) ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - e) urządzeń reklamowych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem terenu **P/U**, dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie skanalizowania istniejących rowów melioracyjnych, w tym wskazanego na rysunku planu rowu melioracyjnego S-53A;
- 4) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów **MW/U** i **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) w przypadku lokalizacji na terenach **MW/U**, **MN/U** i **P/U**:
    - szkół, przedszkoli lub żłobków, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - hoteli, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
    - obiektów zamieszkania zbiorowego, jak dla terenów zamieszkania zbiorowego;
- 6) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach wymagających zapewnienia komfortu akustycznego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę wskazanego na rysunku planu budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Kaźmierz, położonego na terenie układu urbanistycznego Kaźmierz, poprzez kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych oraz wynikających z sąsiedztwa zabudowy objętej ochroną konserwatorską, z możliwością jego nadbudowy, przebudowy i rozbudowy po uzyskaniu wymaganych uzgodnień;

2) prowadzenie badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych w strefie stanowiska archeologicznego AZP 50-24/164, wskazanego na rysunku planu, objętego ochroną konserwatorską, ujętego w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie spójnych elementów zagospodarowania takich jak nawierzchnia, oświetlenie i obiekty małej architektury w granicach poszczególnych terenów komunikacji oraz poszczególnych terenów zieleni.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) zakaz lokalizacji:

- a) budynków na terenach **Z** i komunikacji,
- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających z:

- a) odległości technicznych od projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) sąsiedztwa terenów kolejowych,
- c) położenia terenu objętego planem w granicach:

- koncesji nr 14/2001/Ł ważnej do dnia 14.11.2047 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew”,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 145 „Dolina Kopalna Szamotuły – Duszniki”,
- złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW/U**, **2MW/U** i **3MW/U** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej;
- 2) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszczenie usytuowania usług wyłącznie w parterach budynków;
- 3) na terenie **3MW/U** dopuszczenie lokalizacji budynków przy granicy działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych lub kondygnacji parteru;
- 5) powierzchnię zabudowy:
  - a) na terenach **1MW/U** i **2MW/U** nie większą niż 40% działki budowlanej,
  - b) na terenie **3MW/U** nie większą niż 97% działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) na terenach **1MW/U** i **2MW/U** nie mniejszy niż 25% działki budowlanej,
  - b) na terenie **3MW/U** nie mniejszą niż 3% działki budowlanej;
- 7) wysokość budynków maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 13 m;
- 8) intensywność zabudowy:
  - a) na terenach **1MW/U** i **2MW/U** od 0,01 do 2,0,
  - b) na terenie **3MW/U** od 0,01 do 4,0;
- 9) dachy płaskie lub strome, z dopuszczeniem zachowania i przebudowy istniejących dachów o innej geometrii;
- 10) na terenach **1MW/U** i **2MW/U** 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, nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;

- 11) na terenie **3MW/U** powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej równą powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 12) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, w tym zlokalizowanych poza granicami planu.

**§ 10.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego, z dopuszczeniem lokalizacji garaży lub budynków gospodarczych lub budynków garażowo-gospodarczych;
- 2) lokalizację zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
  - a) 45% działki budowlanej w przypadku zabudowy wolnostojącej,
  - b) 25% działki budowlanej w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
- 5) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10 m,
  - b) garaży lub budynków gospodarczych lub budynków garażowo-gospodarczych maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 8 m;
- 6) intensywność zabudowy w przypadku zabudowy od 0,01 do 1,1;
- 7) dachy płaskie lub strome, z dopuszczeniem zachowania i przebudowy istniejących dachów o innej geometrii;
- 8) 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, nie mniejszą niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy bliźniaczej,
  - c) 250 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy szeregowej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji budynków przy granicy działki budowlanej w przypadku lokalizowania zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
- 10) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

**§ 11.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej lub produkcyjno-usługowej, baz, składów i magazynów, budowli i instalacji przemysłowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji oczyszczalni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 20 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 4,0;

- 7) dachy płaskie lub strome, z dopuszczeniem zachowania i przebudowy istniejących dachów o innej geometrii;
- 8) 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, nie mniejszą niż 1 500 m<sup>2</sup>;
- 9) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych.

**§ 12.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku usługowego służącego prowadzeniu usług zdrowia, oświaty, handlu, hotelarskich, gastronomicznych, sportowych lub innych związanych z rekreacją lub rehabilitacją;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 8,0 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5;
- 7) dach dwuspadowy w układzie kalenicowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 45° , kryte dachówką;
- 8) 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, nie mniejszą niż 1 200 m<sup>2</sup>;
- 9) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej.

**§ 13.** W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) ochronę i zachowanie terenu jako otwartych wód powierzchniowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, budowli hydrotechnicznych, obiektów inżynierskich i mostowych.

**§ 14.** W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z** i **2Z** ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni terenu;
- 2) dopuszczenie:
  - a) wykorzystania terenów do celów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - b) lokalizacji urządzeń wodnych, budowli hydrotechnicznych, obiektów inżynierskich i mostowych;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

**§ 15.** W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Z**, **2KD-Z** i **3KD-Z** ustala się:

- 1) drogi klasy zbiorczej;
- 2) lokalizację:
  - a) jezdni,
  - b) co najmniej jednostronnych chodników,
  - c) na terenie **3KD-Z** co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) przystanków komunikacji zbiorowej,
- b) ścieżek rowerowych, z uwzględnieniem pkt 2 lit. c,
- c) ścieżek pieszo-rowerowych zamiast chodnika lub chodnika i ścieżki rowerowej.

§ 16. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW** i **3KDW** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni oraz co najmniej jednostronnych chodników, z dopuszczeniem lokalizacji pieszo-jezdni zamiast jezdni i chodników;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ścieżek rowerowych,
  - b) ścieżek pieszo-rowerowych zamiast chodnika lub chodnika i ścieżki rowerowej;
- 3) lokalizację placów do zawracania samochodów lub innych rozwiązań umożliwiających zawracanie samochodów, na nieprzelotowych zakończeniach dróg.

§ 17. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **kx** ustala się:

- 1) lokalizację chodnika;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ścieżki rowerowej,
  - b) ścieżki pieszo-rowerowej zamiast chodnika lub chodnika i ścieżki rowerowej;
- 3) zakaz dostępu dla samochodów.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, chodników i ścieżek rowerowych, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji technicznych elementów umożliwiających uspokojenie ruchu na terenach dróg;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, wliczając miejsca postojowe w garażach lub budynkach garażowo-gospodarczych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisk postojowych na budynek, łącznie dla lokali mieszkalnych i usługowych, na terenie **3MW/U**,
  - b) 1,5 stanowiska postojowego na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach **1MW/U** i **2MW/U**,
  - c) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
  - d) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
  - e) 3 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
  - f) 3 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc noclegowych w obiektach hotelowych,
  - g) 2 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub 10 zatrudnionych w obiektach usługowych innych niż wymienione,
  - h) 25 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych w obiektach o charakterze produkcyjnym,
  - i) 5 stanowisk postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej hurtowni, magazynów, placów magazynowych i składów lub 25 stanowisk na 100 zatrudnionych;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych:
  - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% działki budowlanej,
  - c) wysokość stacji nie większą niż 3,5 m,
  - d) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
  - e) dachy o dowolnej geometrii,
  - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 35 m<sup>2</sup>,
  - g) dostęp dla samochodów do dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub dojazdy;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, stałe lub odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi.

**§ 20.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów zabudowy, dla działek budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału, z wyłączeniem działek wyznaczonych na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

- 1) ustala się:
  - a) powierzchnię:
    - na terenach **1MW/U** i **2MW/U** nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
    - na terenie **3MW/U** nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,
    - na terenach **MN/U** nie mniejszą niż: 600 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy wolnostojącej, 400 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy bliźniaczej lub 250 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy szeregowej,
    - na terenie **P/U** nie mniejszą niż 1 500 m<sup>2</sup>,
    - na terenie **US** nie mniejszą niż 1 200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu:
    - na terenach **MW/U**, **P/U** i **US** nie mniejszą niż 15 m,
    - na terenach **MN/U** w przypadku zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 10 m,



- na terenach MN/U w przypadku zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 8 m,
  - na terenach MN/U w przypadku zabudowy szeregowej nie mniejszą niż 6 m,
- c) kąt położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70 do 110°;
- 2) ustalenia zawarte w pkt 1 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami.
- § 21.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.
- § 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.
- § 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Kaźmierz

**Arleta Wojciechowska**

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXXIX/339/2022**  
**RADY GMINY KAŻMIERZ**  
**z dnia 30 maja 2022 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Kaźmierz, rejon ulicy Okrężnej i Leśnej oraz Rynek, Gmina Kaźmierz, część A.

Przedmiotem planu miejscowego są działki położone w miejscowości Kaźmierz. Teren I ograniczony jest: od południa – drogą powiatową nr 1861P, od zachodu – drogami gminnymi nr 243514P i 258012P, od północy – drogą wewnętrzną – ulicą Leśną oraz granicami terenu należącego do Kolei Państwowych, od wschodu – terenami rzeki Samy. Teren II stanowi działka ewidencyjna o numerze 265/1, położona w sąsiedztwie Rynku w Kaźmierzu.

Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XXVII/236/2021 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 12 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kaźmierz, rejon ulicy Okrężnej i Leśnej oraz Rynek, Gmina Kaźmierz. Na podstawie upoważnienia wynikającego z § 3 ww. uchwały (opracowanie i uchwalenie planu może następować w etapach, odrębnie dla poszczególnych obszarów) podjęto decyzję o podziale obszaru objętego uchwałą na dwie części, tj. część A oraz część B (która obejmuje tylko działkę nr 461/3).

Na wyznaczonym Terenie I obowiązuje plan miejscowy zatwierdzony uchwałą Nr IX/42/99 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 15 kwietnia 1999 r. w sprawie: *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kaźmierz, rejon ul. Łąkowej*, opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 24 poz. 515 z dnia 4 maja 1999 r.

Na wyznaczonym Terenie II obowiązuje plan miejscowy zatwierdzony uchwałą Nr XIII/80/03 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 25 września 2003 r. w sprawie *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kaźmierza – Rynek pierzeja północno-wschodnia*, opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 81 poz. 3366 z dnia 21 listopada 2003 r. Plan wymaga uzupełnień w treści uchwały.

Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty klasy od I do III oraz lasy. Wobec powyższego nie jest konieczne uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne.

Dokonana przez Wójta Gminy Kaźmierz analiza pozwoliła powziąć decyzję o zasadności opracowania miejscowych planów dla przedmiotowych obszarów zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na omawianych terenach są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zakres prac planistycznych został szczegółowo i precyzyjnie określony w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planu miejscowego pozostaje poza granicami:

- terenów chronionych na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- użytków ekologicznych,
- osuwisk, terenów zagrożonych ruchami masowymi,
- obszarów i terenów górniczych,
- stref zagrożenia powodziowego,
- stref ochronnych ujęć wody (bezpośrednich i pośrednich) służących ogółowi mieszkańców.

Teren planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 145 (GZWP Szamotuły-Duszniki), a także w granicach złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1.

Zasady zagospodarowania zostały określone na podstawie m.in. przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej terenu, analizy materiałów przedstawiających stan istniejący (np. zdjęcia satelitarne, lotnicze, mapy), ustaleń obowiązującego Studium, analizy struktury własności, a także wniosków i opinii złożonych podczas procedury planistycznej.

Wprowadzone w planie zapisy w pełni uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe terenu, a także wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Wspomniane osiągnięte zostało poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym linii zabudowy, maksymalnych powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wysokości i intensywności zabudowy, kształtów dachów, rodzaju zabudowy i jej funkcji, a także obsługi komunikacyjnej wyznaczonych terenów. W opracowaniu uwzględniono również wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m.in. minimalizowanie

transportochłonności układu przestrzennego. Plan dotyczy obszarów o wykształconej już w znacznej części strukturze funkcjonalno-przestrzennej, cechujących się dostępnością komunikacyjną. Ponadto teren opracowania jest już wyposażony w infrastrukturę techniczną, a plan umożliwia prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

Ustalając zasady zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób z niepełnosprawnościami, a także wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W planie miejscowym uniwersalne projektowanie uwzględniono stosownie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu, minimalizując bariery architektoniczne i umożliwiając dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa zweryfikowane zostało na etapie uzgodnienia projektu planu z właściwymi organami wojskowymi.

Przy ustalaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem wzięto pod uwagę strukturę własności. Sytuacja własnościowa na terenie opracowania jest zróżnicowana - występują grunty pozostające własnością Skarbu Państwa, Gminy, przedsiębiorstw, czy też osób fizycznych. Ustalenia określono ważąc interes publiczny i interesy prywatne, a także w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Podczas prac nad projektem planu przeprowadzono analizy ekonomiczne i środowiskowe. Opracowana Prognoza oddziaływania na środowisko szczegółowo charakteryzuje poszczególne elementy środowiska przyrodniczego oraz prognozowane na nie oddziaływanie ustaleń planu. W sporządzonej Prognozie skutków finansowych natomiast oszacowano wpływ ustaleń mpzp na budżet gminy.

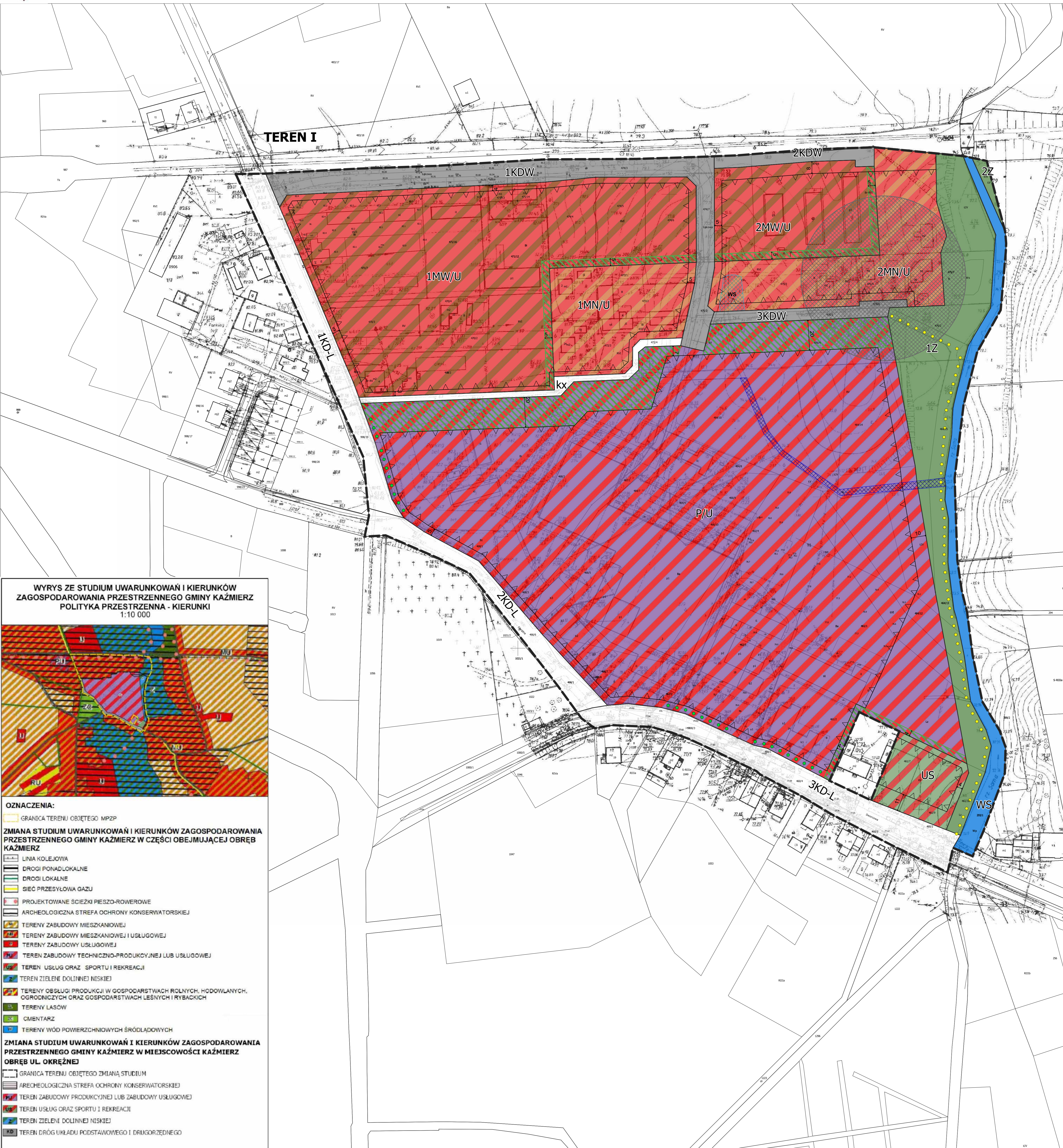
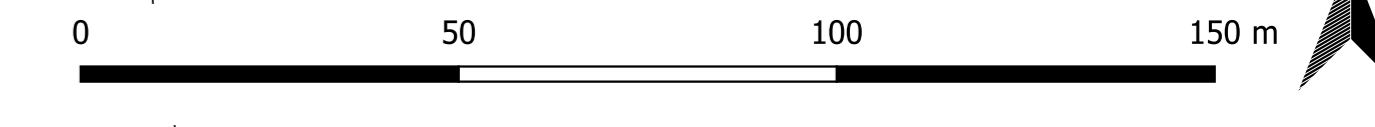
Zakres prac planistycznych został szczegółowo i precyzyjnie określony w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie przeprowadzonej procedury planistycznej zebrano wnioski do projektu planu miejscowego. Następnie, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (i przepisami odrębnymi) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono do opiniowania i uzgadniania, uzyskując niezbędne opinie i uzgodnienia. Następnie w dniach od 14 kwietnia 2022 do 4 maja 2022r. projekt mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, natomiast do dnia 18 maja 2022r. możliwe było składanie uwag. W dniu 25 kwietnia 2022r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Wszystkie otrzymane wnioski, opinie, uzgodnienia i uwagi zostały poddane analizie. W trakcie prowadzonej procedury planistycznej zachowano jawność i przejrzystość działań oraz zapewniono możliwość udziału mieszkańców w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (np. możliwość składania wniosków, uwag).

Wejście w życie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli m.in. na:

- efektywne gospodarowanie przestrzenią w miejscowości,
- racjonalny rozwój nowej zabudowy usługowej lub produkcyjnej przy równoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego,
- rozwój terenów inwestycyjnych w sposób spójny, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb gminy,
- uatrakcyjnienie oferty nowych terenów inwestycyjnych gminy,
- zaspokojenie rynku w kontekście miejsc pracy, czy dostępu do usług w odpowiedzi na rosnące zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową,
- utrzymanie ochrony terenów wzdłuż rzeki Samy oraz ochronę istniejącego stanowiska archeologicznego i zabytkowego budynku.

Niniejszy projekt uchwały spełnia oczekiwania społeczności lokalnej, jak i stanowi kontynuację trendu zrównoważonego rozwojowego gminy. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

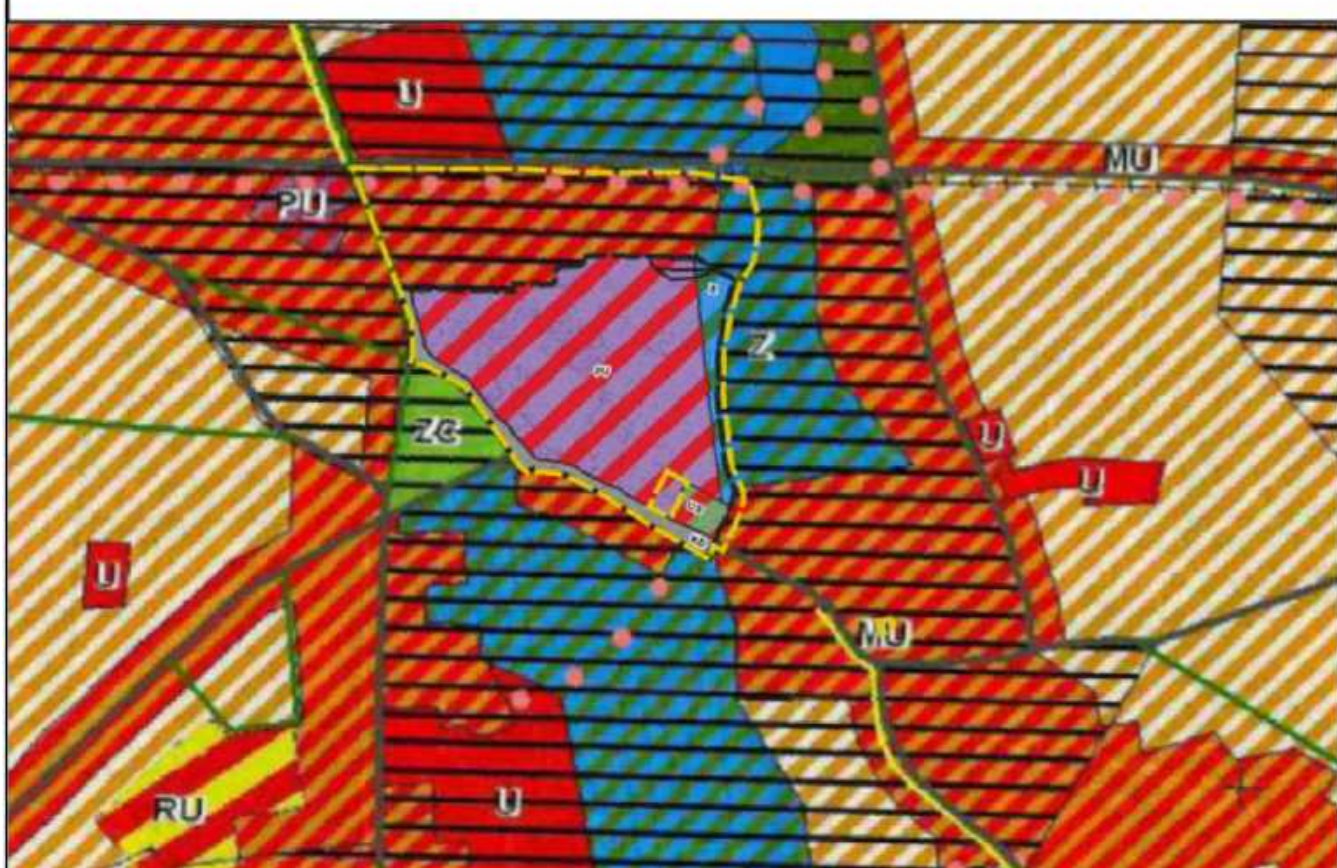


**OZNACZENIA:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ LUB USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB SPORTU I REKREACJI
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH RZEKI SAMY
- TERENY ZIELENI
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZEGO
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- STREFY ZIELENI
- RÓW MELIORACYJNY S-53A
- STAW NA TERENIE O INNYM PRZEZNACZENIU
- BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW GMINY KAŹMIERZ
- STREFA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NR AZP 50-24/164
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH LUB PIESZO-ROWEROWYCH
- ORIENTACYJNE RZĘDY DRZEW

TEREN PLANU MIEJSCOWEGO POŁOŻONY JEST W GRANICACH:  
- ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH "TARNOWO PODGÓRNE GT-1"  
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 145 "DOLINA KOPALNA SZAMOTUŁY - DUSZNIKI"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŹMIERZ POLITYKA PRZESTRZENNĄ - KIERUNKI 1:10 000



**OZNACZENIA:**

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO MPZP

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŹMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBRĘB KAŹMIERZ**

- LINIA KOLEJOWA
- DROGI PONADLOKALNE
- DROGI LOKALNE
- SIEĆ PRZESYŁOWA GAZU
- PROJEKTOWANE ŚCIEŻKI PIESZO-ROWEROWE
- ARCHEOLOGICZNA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ LUB USŁUGOWEJ
- TERENY USŁUG ORAZ SPORTU I REKREACJI
- TERENY ZIELENI DOLINNEJ NISKIEJ
- TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH, OGRODNICZYCH ORAZ GOSPODARSTWACH LEŚNYCH I RYBACKICH
- TERENY LASÓW
- CMENTARZ
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŹMIERZ W MIEJSCOWOŚCI KAŹMIERZ OBRĘB UL. OKRĘŻNEJ**

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- ARCHEOLOGICZNA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY USŁUG ORAZ SPORTU I REKREACJI
- TERENY ZIELENI DOLINNEJ NISKIEJ
- TERENY DRÓG UKŁADU PODSTAWOWEGO I DRUGORZĘDNEGO

TEREN II



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/339/2022  
Rady Gminy Kaźmierz  
z dnia 30 maja 2022 r.

**Rozstrzygnięcie  
Rady Gminy Kaźmierz**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kaźmierz, rejon ulicy Okrężnej i Leśnej oraz Rynek, Gmina Kaźmierz, część A. wyłożonego do publicznego wglądu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy nie rozpatruje uwagi, ponieważ w wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kaźmierz, rejon ulicy Okrężnej i Leśnej oraz Rynek, Gmina Kaźmierz, część A. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) Rada Gminy Kaźmierz rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie plany inwestycyjne lub wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie plany inwestycyjne lub wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/339/2022

Rady Gminy Kaźmierz

z dnia 30 maja 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**