

**Uchwała nr XXXVIII/252/17**

**Rady Gminy Kaźmierz**

**z dnia 19 czerwca 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gaj Wielki rejon ul. Jankowickiej, 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, poz. 1579, poz.1948 z 2017r. poz.730, poz. 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Kaźmierz uchwała, co następuje:

§ 1.1.Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gaj Wielki rejon ul. Jankowickiej, Gmina Kaźmierz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz – zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kaźmierz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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 w jakiej można sytuować budynki od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć 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) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 12°;
- 5) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, o kącie nachylenia głównych połąci dachowych od 15° do 45°;
- 6) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi

budynku mieszkalnego;

- 7) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 8) segmencie – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej;
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, o zwartej strukturze i formowane w kształcie pasów oraz szpalerów.

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem 1 KDD, 2KDD;
  - b) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.

### § 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 te linie:
  - a) pochylni i spoczników,
  - b) na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy z zachowaniem ustaleń w planie;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 5) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów na ogrodzeniach oraz na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru;
- 7) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 8) wysokość ogrodzenia:
  - a) od strony terenów komunikacji – nie więcej niż 1,8 m,
  - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych wykonanych z przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 7MN dopuszczenie stosowania ogrodzeń pełnych od strony terenów rolniczych zlokalizowanych poza granicą planu;



- 11) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 7MN nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej, o minimalnej szerokości 5,0 m i 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem realizacji dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem realizacji dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 13) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej.

§ 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) dopuszczenie zastosowania środków technicznych i technologicznych zmniejszających uciążliwość akustyczną z terenów zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo – usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem terenu.

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

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” obejmującego cały obszar objęty planem.

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie 5 segmentów w jednym szeregu;
- 3) maksymalną łączną szerokość jednego szeregu od strony drogi wewnętrznej 1KDW – 60

m;

- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) dopuszczenie zblokowania budynków w granicy działek budowlanych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m;
- 9) dla budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- 10) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
- 11) dla budynków mieszkalnych dachy płaskie lub strome z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszczenie dachów płaskich wyłącznie w przypadku zachowania jednolitego rodzaju dachu w ramach wydzielonego kwartału zabudowy;
- 13) w przypadku lokalizacji budynków w zabudowie szeregowej minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 250 m<sup>2</sup>;
- 14) w przypadku lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem skrajnych działek w kwartale zabudowy, dla których dopuszcza się powierzchnię wynikową;
- 15) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w pkt 13, 14 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdu lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 16) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej jednego miejsca postojowego dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsce postojowe w garażu oraz budynku garażowo-gospodarczym;
- 17) dopuszczenie lokalizacji garaży oraz budynków garażowo-gospodarczych dobudowanych do budynków mieszkalnych przy spełnieniu wymagań:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 4,5 m,
  - c) dachy strome lub płaskie;
- 18) dopuszczenie lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne.

**§ 10.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) dopuszczenie zblokowania budynków w granicy działek budowlanych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w przypadku lokalizacji budynków wolnostojących od 0,05 do 0,35,
  - b) w przypadku lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej od 0,05 do 0,40;



- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
  - a) w przypadku lokalizacji budynków wolnostojących – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) w przypadku lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m;
- 7) dla budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- 8) dla budynków mieszkalnych dachy płaskie lub strome z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie dachów płaskich wyłącznie w przypadku zachowania jednolitego rodzaju dachu w ramach wydzielonego kwartału zabudowy;
- 10) w przypadku lokalizacji budynków wolnostojących minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem skrajnych działek w kwartale zabudowy, dla których dopuszcza się powierzchnię wynikową;
- 11) w przypadku lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 350 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem skrajnych działek w kwartale zabudowy, dla których dopuszcza się powierzchnię wynikową;
- 12) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w pkt 10, 11 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdu lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 13) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej jednego miejsca postojowego dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsce postojowe w garażu oraz budynku garażowo-gospodarczym;
- 14) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków garażowo-gospodarczych oraz budynków gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych przy spełnieniu wymagań:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 4,5 m,
  - c) dachy strome lub płaskie;
- 15) dopuszczenie lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m;
- 5) dla budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- 6) dla budynków mieszkalnych dachy płaskie lub strome z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszczenie dachów płaskich wyłącznie w przypadku zachowania jednolitego rodzaju dachu w ramach wydzielonego kwartału zabudowy;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>;

- 9) zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w pkt 8 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdu lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej jednego miejsca postojowego dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsca postojowe w garażu oraz budynku garażowo-gospodarczym;
- 11) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków garażowo-gospodarczych oraz budynków gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych przy spełnieniu wymagań:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 4,5 m,
  - c) dachy strome lub płaskie;
- 12) dopuszczenie lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne.

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

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) lokalizację budynku usługowego;
- 3) lokalizację budynku mieszkalno-usługowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej wyłącznie jednego rodzaju budynku, o których mowa w pkt. 1, 2 i 3;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,35,
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego, budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego – 7,0 m;
- 8) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- 9) dachy płaskie lub strome;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 350 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem skrajnych działek w kwartale zabudowy, dla których dopuszcza się powierzchnię wynikową;
- 11) zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w pkt 10 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdu lub w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
  - a) 1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu lub budynku garażowo-gospodarczym,
  - b) 1 miejsca postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego, wliczając w to miejsca postojowe w garażu lub budynku garażowo-gospodarczym;
- 13) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków garażowo-gospodarczych oraz budynków gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych przy



spełnieniu wymagań:

- a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 4,5 m,
  - c) dachy strome lub płaskie;
- 14) dopuszczenie lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne.

§ 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 wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi dojazdowymi;
- 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 i 2KDD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, urządzonej oraz chodników i ścieżek rowerowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
  - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW:
  - 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 dróg.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód

opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej bez naruszania interesu osób trzecich;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się dopuszczenie zaopatrzenia w gaz ziemny z sieci gazowej;
- 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) 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, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii.

§ 15. Nie określa się terenów, które wymagane jest wszczęcie procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 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.



PRZEWODNICZĄCA RADY

*Aneta Wojciechowska*  
Aneta Wojciechowska



**Uzasadnienie**  
**do Uchwały nr XXXVIII/252/17**  
**Rady Gminy Kaźmierz**  
**z dnia 19 czerwca 2017 r.**

Wójt Gminy Kaźmierz przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gaj Wielki rejon ul. Jankowickiej, gmina Kaźmierz na podstawie uchwały Nr LI/328/14 r. Rady Gminy Kaźmierz z dnia 30 października 2014 r.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem”, prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt Gminy Kaźmierz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie, które wywieszono od 11 grudnia 2014r. do 16 stycznia 2015 r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Kaźmierz, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Wójt Gminy Kaźmierz zawiadomił, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Termin składania wniosków został wyznaczony do dnia 16 stycznia 2015 r.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zmianami) Wójt Gminy Kaźmierz wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu miejscowego planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą skutków finansowych i prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kaźmierz. W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, wprowadzenie ustaleń dotyczących lokalizacji reklam,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, uwzględnienie w projekcie planu uwarunkowań związanych z występującym na przedmiotowym terenie złożem wód termalnych, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; z uwagi na brak występujących

na danym terenie użytków leśnych nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony tych gruntów, na terenie objętym planem nie występują grunty rolne wysokiej klasy bonitacyjnej, w związku z tym nie była wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie wniosku Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i zawarcie w projekcie planu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, szczegółowa analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,
- walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej, szczegółowej analizie walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu,
- prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uwzględnienie wniosków do planu właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,



- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, społecznych i prawnych. Na etapie sporządzania projektu miejscowego planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Biorąc pod uwagę powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projektowana zabudowa spełnia oczekiwania społeczności lokalnej i stanowi kontynuację trendu rozwojowego gminy, a także zgodna jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowana zabudowa stanowi układ urbanistyczny z dostępem do publicznej drogi dojazdowej oraz zaprojektowanym układem komunikacji wewnętrznej, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego i rowerowego. W granicach planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci niezbędnych dla funkcjonowania przyszłej zabudowy. Projektowane zagospodarowanie jest częścią większego układu zabudowy przewidzianego do realizacji w studium, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy miejscowości Gaj Wielki. Projektowana zabudowa położona jest w odległości 600 m od centrum wsi.

Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałę nr XXII/133/16 z dnia 18 kwietnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz. Zgodnie z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gaj Wielki rejon ul. Jankowickiej, gmina Kaźmierz jest w trakcie opracowania. Działania w zakresie planowania przestrzennego powinny się koncentrować na zmianach funkcji poszczególnych terenów, a także ograniczaniu rozlewania się poszczególnych funkcji, poprzez redukcję terenów budowlanych w obrębach najmniej zainwestowanych – tu analiza wskazuje zachodnią część obrębu Gaj Wielki. Zgodnie z analizą weryfikacji powinny zostać poddane obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego, które pomimo upływu lat od ich uchwalenia nie zostały zainwestowane na podstawie bilansu zagospodarowania terenu sporządzonego przy okazji aktualizacji studium. Analiza zawiera rekomendację kontynuacji prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym projekt planu zgodny jest z ustaleniami przedmiotowej analizy.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy został przedstawiony w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26.08.2016 r. do 15.09.2016 r. W dniu 12.09.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 29 września 2016 r. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zostały złożone 17 uwag, z których 12 zostało uwzględnionych, 2 częściowo uwzględnione i 3 nieuwzględniona. Nieuwzględnione częściowo uwagi dotyczyły:

- wybudowania ekranu akustycznego – w uchwale dodano zapis dopuszczenia zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne z terenów zlokalizowanych poza obszarem planu, wprowadzono szpalery zieleni izolacyjnej od strony sąsiadującej zabudowy;

- dopuszczenia w granicach działek budowlanych ogrodzeń pełnych – ogrodzenia pełne dopuszczono jedynie dla wskazanych terenów mieszkaniowych od strony terenów rolniczych zlokalizowanych poza obszarem planu;

- zmiany podziału i wprowadzenia drogi wewnętrznej o szerokości 6,00 m zlokalizowanej przy południowej granicy planu;

- niedopuszczenia zblokowania budynków w granicy działek na terenie 1MN (dwie uwagi), ponieważ dla tego terenu dopuszczona jest lokalizacja zabudowy szeregowej.

Po wprowadzeniu zmian na podstawie rozstrzygnięcia uwag, projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.02.2017 r. do 01.03.2017 r. W dniu 13.02.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 21 marca 2017 r.

W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zostały złożone 8 uwag, które nie zostały uwzględnione. Część uwag nie dotyczyła merytorycznie ustaleń planu. 5 uwag dotyczyło zmiany charakteru zabudowy terenu na bardziej ekstensywną, jedna dotyczyła prośby o wyjaśnienie źródeł finansowania projektowanej drogi publicznej.

Projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag został przekazany Radzie Gminy Kaźmierz w celu rozpatrzenia uwag oraz przyjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gaj Wielki rejon ul. Jankowickiej, gmina Kaźmierz. W związku z wprowadzonymi zmianami dotyczącymi gminnej drogi publicznej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag został ponownie przekazany Radzie Gminy Kaźmierz w celu rozpatrzenia uwag oraz przyjęcia uchwały. W związku z przedstawioną powyżej procedurą sporządzania przedmiotowego planu, która zgodna jest z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) przyjęcie uchwały uznaje się za uzasadnione.

W O J T  
Zenon Gałka