

**Uchwała Nr .../.../...**  
**Rady Gminy Kaźmierz**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
aktywizacji gospodarczej w miejscowości Bytyń rej. „Pniewska I”, Gmina Kaźmierz**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Kaźmierz uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIII/154/16 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 23 maja 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Bytyń rej. „Pniewska I”, Gmina Kaźmierz, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/210/01 Rady Gminy Kaźmierz, z dnia 12 listopada 2001 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Bytyń rej. „Pniewska I”, Gmina Kaźmierz.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Bytyń rej. „Pniewska I”, Gmina Kaźmierz, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 50,5 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie 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;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3.**

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w

zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

#### § 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach od 2 do 12;
  - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 13.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

#### § 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub powierzchni terenu pod wiatą;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy części budynków znajdujących się pod ziemią;
- 3) **obiektom budowlanym wysokościowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest wysokość, takim jak komin, elektrownia wiatrowa, wież i maszty telekomunikacyjny;
- 4) **ogrodzie deszczowym** – należy przez to rozumieć obszar zieleni, w którym odpowiedni dobór gatunków roślin, ukształtowania powierzchni terenu oraz dobór warstw podłoża sprzyja retencjonowaniu wód opadowych i roztopowych;
- 5) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 10 m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, zgodnie z rysunkiem planu;

#### § 6.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa biologicznie czynna;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

#### **§ 7.**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **P/U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDGP**;
- 3) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem literowym **KDW**.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§ 8.**

Ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie wolnostojących stacji transformatorowych, portierni, pochylni, schodów zewnętrznych, zbiorników naziemnych, urządzeń reklamowych, sztyldów i reklam w formie wystaw;.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 9.**

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko;
- 4) zachowanie przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy. Dopuszcza się kanalizację rowów melioracyjnych. W przypadku zachowania rowów melioracyjnych

otwartych ustala się pas wolny od zabudowy w odległości 4 m od krawędzi rowu w celu jego konserwacji;

- 5) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz lokalizacji pasów zieleni izolacyjnej na terenie **P/U**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w przypadku lokalizacji na terenie **P/U** inwestycji stwarzającej uciążliwości odorowe, pyłowe lub inne mogące oddziaływać na tereny sąsiednie ustala się nakaz lokalizacji pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 10 m wokół terenu objętego inwestycją;
- 9) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 10) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **P/U**;
- 11) w granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
  - a) nakaz zachowania rowów melioracyjnych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie,
  - b) dopuszczenie lokalizacji otwartych zbiorników retencyjnych, małej architektury, ogrodów deszczowych,
  - c) nakaz zachowania min. 60% powierzchni jako biologicznie czynnej,
  - d) nakaz zagospodarowania strefy zielenią,
  - e) zakaz zabudowy budynkami,
  - f) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

#### **§ 10.**

1. Ustala się ochronę konserwatorską dla zabytków archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, na terenie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych: stanowiska 31 obszar AZP 50-23/274, stanowiska 36 obszar AZP 50-23/279 oraz stanowiska 82 obszar AZP 51-23/113, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych na terenach **P/U** oraz **KDGP**, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ustala się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 11.**

1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowi droga publiczna.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.

3. Dla przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 12.**

1. Zasady zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów do działek budowlanych.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek gruntu mniejszych niż zawarte w ustaleniach szczegółowych w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
  - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
    - a) 4 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - b) 4 miejsca na 10 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych i magazynowych;
  - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
  - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - a) w drogach publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) na pozostałych terenach w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc do parkowania ustalonych zgodnie z pkt 1:
      - 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
      - 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
      - 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi powyżej 41;
  - 4) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej;
  - 5) zakaz bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, w granicach terenu oznaczonego symbolem **KDW**.

## **Rozdział 8**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 13.**

Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru planu:

- 1) częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w całości w obszarze objętym koncesją nr 14/2001/Ł na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy – Stęszew”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

## **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

### **§ 14.**

W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w ustaleniach szczegółowych planu minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
  - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki na terenach wynosi 18 m,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 60-120 stopni;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów;
- 3) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## **Rozdział 10**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

### **§ 15.**

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega rurociąg naftowy DN800 oraz linia światłowodowa wraz ze strefami bezpieczeństwa o szerokości 20 m (po 10 m od osi), w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie.
2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega rurociąg naftowy DN500 wraz ze strefą bezpieczeństwa o szerokości 16 m (po 8 m od osi), w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie.
3. Wokół ropociągów naftowych, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się:
  - 1) nakaz stosowania przepisów odrębnych przy projektowaniu i realizacji inwestycji podziemnych i naziemnych w granicach wyznaczonej na planie strefy bezpieczeństwa lub w jej pobliżu;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków, budowli, urządzania parkingów i składów w granicach strefy bezpieczeństwa, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągów naftowych;
  - 4) zakaz lokalizacji budynków w odległości 20 m od rurociągów naftowych.
4. Ustala się pasy eksploatacyjne wzdłuż rurociągów naftowych, o których mowa w ust. 1 i 2, o szerokości 6 m (po 3 m na stronę) oraz linii światłowodowej o szerokości 2 m (po 1 m na stronę).
5. W przypadku likwidacji, przebudowy lub zmiany lokalizacji rurociągu naftowego DN800 przestają obowiązywać ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu.

6. W przypadku likwidacji, przebudowy lub zmiany lokalizacji przebiegu linii światłowodowej przestają obowiązywać ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu.

#### § 16.

Ustala się uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenu położenia obszaru planu w całości w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół automatycznych systemów pomiarowych parametrów meteorologicznych MET, w granicach których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy od 150 m n.p.m. do 155 m n.p.m., zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

### Rozdział 11

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

#### § 17.

1. Ustala się klasę główną ruchu przyspieszonego dla drogi publicznej o symbolu **KDGP**;
2. Ustala się szerokość dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Obsługę komunikacyjną terenu **P/U** ustala się z istniejących dróg publicznych poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** oraz dojścia i dojazdy. Zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem **KDGP**.
4. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDW**.
5. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### Rozdział 12

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

#### § 18.

1. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:
  - 1) zaopatrzenie całego obszaru planu w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
  - 1) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) nakaz podczyszczania ścieków nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej;
  - 3) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 4) dopuszczenie oczyszczania ścieków bytowych i przemysłowych związanych z funkcjonowaniem zakładów produkcyjnych i usługowych oraz zagospodarowanie ich na własnej działce, nie naruszając interesu osób trzecich;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji przykładowych obiektów oczyszczania ścieków oraz

lokalnych przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych.

3. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
  - 1) na terenie **P/U** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów, rowów lub studni chłonnych, do odbiornika naturalnego i do naziemnego lub podziemnego zbiornika na wody opadowe i roztopowe oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych i wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem ich zagospodarowania na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów, rowów lub studni chłonnych, do odbiornika naturalnego i do naziemnego lub podziemnego zbiornika na wody opadowe i roztopowe oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.
4. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie przepisów odrębnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  - 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

## **§ 19.**

1. Ustala się wyposażenie obszaru objętego planem w sieci infrastruktury technicznej oraz podłączenie do niej terenów, w tym w szczególności:
  - 1) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
  - 2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z wiedzą techniczną i przepisami odrębnymi.
2. Ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych i wewnętrznych z dopuszczeniem lokalizacji na pozostałych terenach.

## **Rozdział 13**

### **Ustalania szczegółowe**

## **§ 20.**

Dla terenu **P/U** (o powierzchni ok. 47,04ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów produkcyjnych, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
  - b) składów otwartych,
  - c) budynków magazynowych, gospodarczych, usługowych, zaplecza technicznego,



- d) obiektów uzupełniających funkcję podstawową jak: obiektów infrastruktury technicznej, w tym wolnostojących stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, wiat przystankowych, dojeżdż i dojazdów;
- 2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 6,0,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 50 m,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
  - i) geometria głównych połączeń i pokrycie dachu: dachy wg rozwiązań indywidualnych,
  - j) kolorystyka elewacji budynków: odcienie szarości,
  - k) obiekty budowlane wysokościowe należy lokalizować:
    - w odległości od strefy bezpieczeństwa rurociągów naftowych nie mniejszej niż ich całkowita wysokość,
    - w odległości od krawędzi drogi krajowej nie mniejszej niż ich wysokość;
- 3) w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 11;
- 4) w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10;
- 5) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 pkt 1;
- 6) przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają rurociągi naftowe DN800 i DN500 wraz ze strefami bezpieczeństwa i światłowód, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

## § 21.

Dla terenu **KDGP**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

## § 22.

Dla terenu **KDW**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

## § 23.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**Rozdział 14**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 24.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

**§ 25.**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Kaźmierz, z dnia..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Bytyń rej. „Pniewska I”, Gmina Kaźmierz**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Na całości obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty *Uchwałą Nr VII/43/11 z dnia 18 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej – Bytyń oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w w/w zakresie*. Obowiązujący akt prawa miejscowego ustala na obszarze projektu planu m.in. tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, tereny infrastruktury technicznej, tereny kanalizacji, tereny drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego oraz tereny dróg wewnętrznych.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na terenach przemysłowych i gospodarczych wraz z zabudową usługową, w związku z czym, ustalenia projektu planu nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana parametrów takich jak: powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, wysokość obiektów oraz wyznaczenie nowych układów komunikacyjnych.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Bytyń rej. „Pniewska I”, Gmina Kaźmierz*, prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 17 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr XXIII/154/16 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 23 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Bytyń rej. „Pniewska I”, Gmina Kaźmierz*. W związku z wejściem w życie 24 września 2023 r. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, procedura opracowania niniejszego planu jak i jego forma została częściowo opracowana zgodnie z zapisami ww. ustawy, w zakresie wskazanym w przepisach przejściowych.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 lutego 2024 r. do 12 marca 2024 r. W wyznaczonym terminie można było zapoznać się z projektem planu, w siedzibie Urzędu Gminy Kaźmierz oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce aktualności/ogłoszenia. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu planu odbyła się 26 lutego 2024 r. o godzinie 15:00. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 26 marca 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 i § 9 projektu planu). Obszar objęty planem położony jest poza zasięgiem krajobrazów priorytetowych i krajobrazów w obrębie obszarów prawnie chronionych, wskazanych w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego, przyjętym uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. Zgodnie z analizą zawartą w audycie na obszarze planu występuje krajobraz wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości o rzeźbie terenu falistej. Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Szamotułach.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy i układu komunikacyjnego oraz ustalenia dla przestrzeni publicznych, w tym zapewnienie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. W Rozdziale 6 (§ 11) zawarto wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Wskazano tam drogę publiczną jako przestrzeń publiczną. Dopuszczono także urządzenie przestrzeni publicznej na innych terenach. Dla przestrzeni publicznych w ust. 3 ustalono nakaz zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Nowe tereny inwestycyjne stanowią własność prywatną. Pod drogę publiczną przeznaczono tereny stanowiące własność Skarbu Państwa, natomiast droga wewnętrzna wyznaczona do obsługi nowych terenów zabudowy stanowi własność prywatną i gminną.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. W granicach planu zostały wyznaczone tereny ogólnodostępne. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

Obszar objęty planem stanowi teren zabudowy przemysłowo-usługowej, od którego pobierane będą podatki, w tym podatki od nieruchomości.

W § 18 i § 19 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 18 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez przejrzyste ustalenia dla kształtowania nowej zabudowy, a w następstwie wprowadzenia spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego. Ustalenia projektu planu poprzez odpowiednie parametry dróg publicznych, uwzględniają potrzeby transportowe mieszkańców, w zakresie transportu indywidualnego, poruszania się rowerem i pieszo. W odległości ok. 700 m od obszaru objętego planem znajduje się przystanek autobusowy transportu publicznego PKS Poznań.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą Nr XXII/133/16 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 18 kwietnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania gminy Kaźmierz*, w której napisano: „Rekomenduje się również kontynuację prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te powinny dotyczyć obszarów charakteryzujących się największym zainteresowaniem inwestycyjnym. Z drugiej strony weryfikacji powinny zostać poddane obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego, które pomimo upływu lat od ich uchwalenia nie zostały zainwestowane.”

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.