

**UCHWAŁA NR LVI/473/2023
RADY GMINY KAŻMIERZ**

z dnia 24 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytyń rej. ul. Lipowej i Okrężnej, Gmina Kaźmierz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747 oraz z 2023 r. poz. 553), Rada Gminy Kaźmierz uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIX/185/16 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 17 października 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytyń rej. ul. Lipowej i Okrężnej, 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 w miejscowości Bytyń rej. ul. Lipowej i Okrężnej, Gmina Kaźmierz.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytyń rej. ul. Lipowej i Okrężnej, Gmina Kaźmierz, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 5,45 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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 szczególne.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć element budynku lub jego elewacji wyróżniający się w przestrzeni poprzez swoją formę, zastosowane materiały lub parametry;

- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie funkcje;
- 3) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną o rodzaju zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz funkcję usługową;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 5) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12 stopni;
- 6) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu obejmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku, zawierającą główną kalenicę dachu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy części budynków znajdujących się pod ziemią. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy części budynków znajdujących się pod ziemią. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) **wiatach** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekryć, zadaszeń, podpartych słupami z możliwością obudowy lekkimi ścianami z nie więcej niż trzech stron;
- 15) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki;
- 16) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu 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;
- 17) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 18) **zieleni wysokiej** - należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) pas zieleni izolacyjnej;
- 8) akcenty architektoniczne;
- 9) osie widokowe;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

Rozdział 2.

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

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MN,U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **MW/U**;
- 4) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U**;
- 5) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **T**;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDL**;
- 7) teren drogi wewnętrznej i zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDW/ZP**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **KDW**.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz:

- 1) lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, na terenie **U**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów **KDW/ZP**, **2MW/U**, **4MN**, **5MN**, **U**, **2KDW**, **3KDW** osi widokowych, zgodnie z rysunkiem planu, poprzez zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających, o wysokości większej niż 1,2 m, w odległości 2 m od osi widokowych;
- 3) uwzględnienia w bryle lub elewacji budynków zlokalizowanych na terenach **5MN** i **2MW/U** akcentu architektonicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W nowych budynkach, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** i **MW/U**, należy zachować jednakową kolorystykę pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji za wyjątkiem budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², zlokalizowanych na zapleczu działki.

3. Dla nowoprojektowanej szeregowej formy zabudowy lokalizowanej w granicach jednego terenu, obowiązują jednakowy rodzaj materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji.

4. Ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN,U i MW/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 6) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego w postaci zabytku archeologicznego, stanowiska 28 obszar AZP 50-23/271, wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków, w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, zlokalizowanej na terenach 1MW/U, 2MW/U, T i 1KDW, 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 dojść 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) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 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 postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1:
- 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 6 – 15,
 - 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych 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 terenów oznaczonych symbolami **KDL**, **KDW/ZP** i **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 w całości w:

- 1) zasięgu złożeń wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”;
- 2) obszarze objętym koncesją nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy – Stęszew”, ważną do 14.11.2047 r., 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:
 - **1MN i 2MN** wynosi 6 m,
 - **3MN, 4MN, 5MN i MN,U** 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 dojazdów i dojazdów;
- 3) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 10.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15.1. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej.

2. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii), w granicach której należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania linii.

4. Ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie systemu melioracyjnego należy zapewnić ciągłość spływu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Ustala się klasę lokalną dla drogi publicznej o symbolu **KDL**.

2. Ustala się szerokość dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z istniejących, przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy.

4. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą publiczną drogę gminną nr 243524P, oznaczoną w planie symbolem **KDL**.

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

§ 17. 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 bytowych ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzenia ścieków bytowych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

3. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) na terenach **MN**, **MN,U**, **MW/U**, **U** i **T** 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 cieplną 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.

§ 18. 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.

Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenów **1MN** (o powierzchni ok. 0,30ha) i **2MN** (o powierzchni ok. 0,23ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy: szeregową,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - maksymalnie 6 segmentów w jednym ciągu,
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
 - jednej kondygnacji podziemnej,
 - wiat garażowych i ogrodowych,
 - urządzeń budowlanych,
 - dojazdów i dojazdów,
 - c) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) maksymalna powierzchnia:
 - zabudowy działki budowlanej do 35%,
 - zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 50 m²,
 - wiat do 40 m²,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 200 m²,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30%,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m do kalenicy,
 - budynku gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego oraz 5,5 m do kalenicy dachu stromego,
 - wiat: 4 m,
 - j) geometria głównych połaci i pokrycie dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15 do 45 stopni, kryty materiałami w odcieniach: grafitu, brązu, czerwieni, szarości, przy czym dopuszcza się dach płaski:
 - na części budynku mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,
 - dla budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

§ 20. Dla terenów **3MN** (o powierzchni ok. 0,47ha), **4MN** (o powierzchni ok. 0,76ha) i **5MN** (o powierzchni ok. 0,54ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,

- jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
- jednej kondygnacji podziemnej,
- wiat garażowych i ogrodowych,
- urządzeń budowlanych,
- dojeżdż i dojazdów,

c) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia:

- zabudowy działki budowlanej do 35%,
- zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 50 m²,
- wiat do 40 m²,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²,

h) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30%,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m do kalenicy, przy czym w miejscu akcentu architektonicznego dopuszcza się wysokość do 11 m,
- budynku gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego oraz 5,5 m do kalenicy dachu stromego,
- wiat: 4 m,

j) geometria głównych połaci i pokrycie dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15 do 45 stopni, kryty materiałami w odcieniach: grafitu, brązu, czerwieni, szarości, przy czym:

- dopuszcza się dach płaski na części budynku mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,
- dla budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty dopuszcza się dach płaski;

3) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

§ 21. Dla terenu MN,U (o powierzchni ok. 0,44ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, przy czym dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) forma zabudowy: wolnostojąca,

b) dopuszcza się lokalizację:

- jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego na działce budowlanej,
- jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej,
- jednej kondygnacji podziemnej,
- wiat garażowych i ogrodowych,
- urządzeń budowlanych,
- dojeżdż i dojazdów,

c) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia:

- zabudowy działki budowlanej do 40%,
- zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 50 m²,
- wiat do 40 m²,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²,

h) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej: 25%,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 11 m do kalenicy,
- budynku gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego oraz 5,5 m do kalenicy dachu stromego,
- wiat: 4 m,

j) geometria głównych połaci i pokrycie dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15 do 45 stopni, kryty materiałami w odcieniach: grafitu, brązu, czerwieni, szarości, przy czym dopuszcza się dach płaski:

- na części budynku mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,
- dla budynku gospodarczo-garażowego oraz wiaty;

3) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

§ 22. Dla terenów **1MW/U** (o powierzchni ok. 0,82ha) i **2MW/U** (o powierzchni ok. 0,49ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, przy czym dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) forma zabudowy: wolnostojąca,

b) dopuszcza się lokalizację:

- jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
- lokali usługowych wyłącznie w parterach budynków,
- jednej kondygnacji podziemnej,
- wiat garażowych i ogrodowych,
- urządzeń budowlanych,
- dojazdów i dojść,

c) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia:

- zabudowy działki budowlanej do 40%,
- wiat do 40 m²,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²,

h) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej: 25%,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego: do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m do kalenicy,

- wiat: 4 m,

j) geometria głównych połaci i pokrycie dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15 do 45 stopni, kryty materiałami w odcieniach: grafitu, brązu, czerwieni, szarości, przy czym dopuszcza się dach płaski:

- na części budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,

- dla wiaty;

3) w granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

4) przez tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna, dystrybucyjna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

§ 23. Dla terenu **U** (o powierzchni ok. 0,24ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;

2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) forma zabudowy: wolnostojąca,

b) dopuszcza się lokalizację:

- jednej kondygnacji podziemnej,

- urządzeń budowlanych,

- dojść i dojazdów,

c) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia: 60%,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²,

h) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej: 20%,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m do kalenicy,

- wiat: 4 m,

j) geometria głównych połaci i pokrycie dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15 do 45 stopni, kryty materiałami w odcieniach: grafitu, brązu, czerwieni, szarości, przy czym dopuszcza się dach płaski:

- na części budynku usługowego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,

- dla wiaty;

3) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

§ 24. Dla terenu **T** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja;

2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności masztu telekomunikacyjnego,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej: 20%.

§ 25. Dla terenu **KDL**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 26. Dla terenu **KDW/ZP**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej i zieleni urządzonej;
- 2) ustala się lokalizację zieleni wysokiej i średniej;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej: 20%;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenów **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** i **5KDW**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

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

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

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **MN**, **MN,U**, **MW,U**, **U**;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami: **T**, **KDL**, **KDW/ZP**, **KDW**.

Rozdział 14. Ustalenia końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

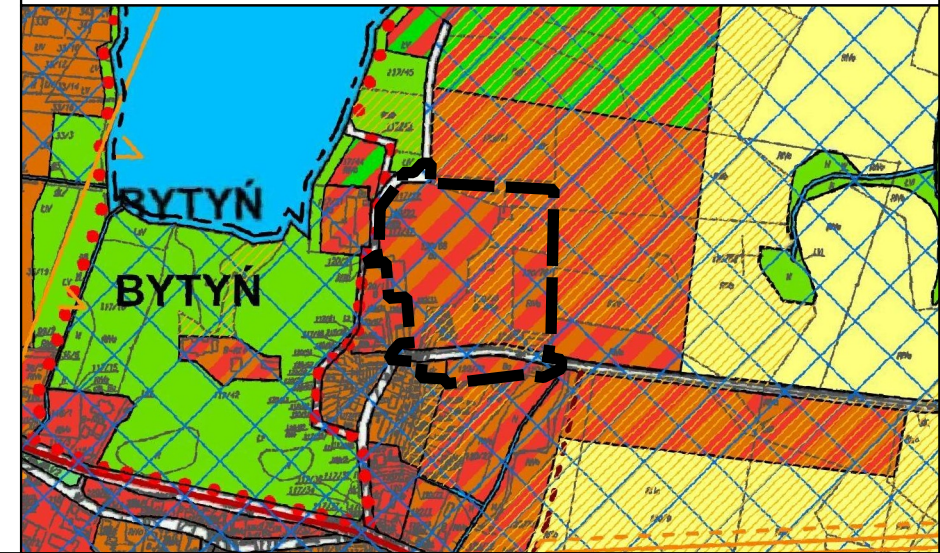
§ 30. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Kaźmierz

Arleta Wojciechowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI BYTYŃ REJ. UL. LIPOWEJ I OKRĘŻNEJ, GMINA KAŹMIERZ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŹMIERZ
skala 1:10 000



WYRYS ZE STUDIUM

OZNACZENIA STUDIUM

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WRAZ Z USŁUGAMI
- DROGI UKŁADU PODSTAWOWEGO I DRUGORZĘDNEGO
- PROPONOWANY PRZEBIEG CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO
- ZESPOŁY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- GRUNTY ROLNE O KLASACH BONITACYJNYCH I-III

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - symbol cyfrowy - numer terenu
 - symbol literowy - przeznaczenie terenu
- ### 2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- obowiązujące linie zabudowy
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - pas zieleni izolacyjnej
 - akcenty architektoniczne
 - osie widokowe

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

4. Przeznaczenie terenu

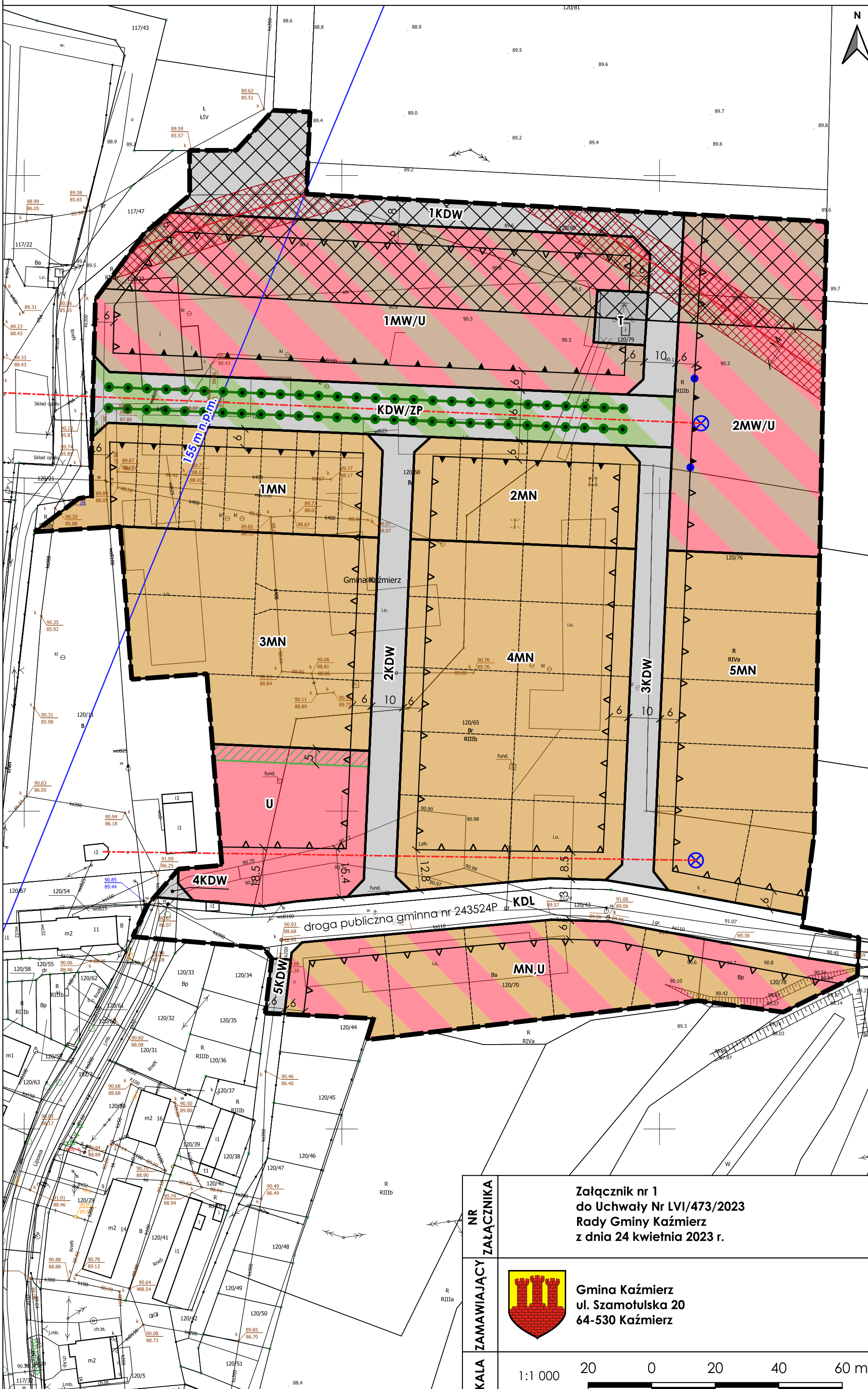
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- MW,U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
- U teren zabudowy usługowej
- T teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja
- KDL teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDW,ZP teren drogi wewnętrznej i zieleni urządzonej
- KDW tereny dróg wewnętrznych

OZNACZENIA PLANU

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

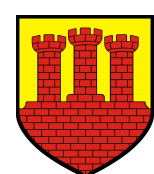
- przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej
- przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej nn 1kV
- 155 m n.p.m. zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół automatycznych systemów pomiarowych parametrów meteorologicznych MET z dopuszczalną wysokością
- orientacyjna lokalizacja planowanych zadrzewień
- punkty zmiany rodzaju linii zabudowy
- proponowane podziały na działki
- 6 wymiar w metrach

Cały obszar planu położony jest w:
- granicach złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórze GT-1",
- zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół automatycznych systemów pomiarowych parametrów meteorologicznych MET.



NR
ZAMAWIAJĄCY
ZALĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LVI/473/2023
Rady Gminy Kaźmierz
z dnia 24 kwietnia 2023 r.



Gmina Kaźmierz
ul. Szamotulska 20
64-530 Kaźmierz

SKALA

1:1 000

20 0 20 40 60 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/473/2023
Rady Gminy Kaźmierz
z dnia 24 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kaźmierz
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Bytyń rej. ul. Lipowej i Okrężnej, Gmina Kaźmierz**

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

§ 1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 13 marca 2023 r. do dnia 4 kwietnia 2023 r. W dniu 20 marca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W ustawowym terminie do 19 kwietnia 2023 r. nie wniesiono żadnej uwagi.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kaźmierz
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy oraz o 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Kaźmierz rozstrzyga, co następuje:
§ 1**

Sposoby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej – Bytyń oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w w/w zakresie, przyjętego Uchwałą Nr XVI/92/99 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 19 października 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2000 r. nr 42 poz. 493). Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, wskazany obszar przeznaczony jest pod teren istniejącego ośrodka produkcji zwierzęcej do przekształcenia na ośrodek usługowy, tereny zieleni izolacyjnej oraz teren drogi. W części planu występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, a także kanalizacyjna. W związku z uchwaleniem planu może wystąpić konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg publicznych.

2. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania projektu budżetu.

2. Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

- 1) Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

4. Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- 1) Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- 2) Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.
- 3) Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/473/2023

Rady Gminy Kaźmierz

z dnia 24 kwietnia 2023 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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr LVI/473/2023 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 24 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytyń rej. ul. Lipowej i Okrężnej, Gmina Kaźmierz

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Na większości obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty *Uchwałą Nr XVI/92/99 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 19 października 1999 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej – Bytyń oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w w/w zakresie*. Obowiązujący akt prawa miejscowego dopuszcza na obszarze projektu planu m.in. teren istniejącego ośrodka produkcji zwierzęcej do przekształcenia na ośrodek usługowy, tereny zieleni izolacyjnej oraz teren drogi. W procedurze uchwalenia obowiązującego planu uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia 18,00 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami, w związku z czym, ustalenia projektu planu nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ekonomiczne wykorzystanie terenów poprzez zmianę przeznaczenia i określenie parametrów i wskaźników między innymi takich jak: linia zabudowy, powierzchnie biologicznie czynne, liczba kondygnacji, intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytyń rej. ul. Lipowej i Okrężnej, 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. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr XXIX/185/16 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 17 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytyń rej. ul. Lipowej i Okrężnej, Gmina Kaźmierz*.

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 13 marca 2023 r. do 4 kwietnia 2023 r. W wyznaczonym terminie można było się zapoznać 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 20 marca 2023 r. o godzinie 16:00. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 19 kwietnia 2023 r. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnej uwagi.

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 – 9 projektu planu). 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 5 (§ 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 różnicowanie 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 drogi publiczne przeznaczono tereny stanowiące własność gminną, natomiast drogi wewnętrzne wyznaczone do obsługi nowych terenów zabudowy stanowią własność prywatną.

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.

W § 17 i § 18 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 § 17 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 została 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 350 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.”

Obszar objęty planem położony jest poza zasięgiem krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym uchwałą nr LI/100/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.

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.