UCHWAŁA Nr XXVII/157/00
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 18 grudnia 2000 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Bytyń, rejon ul. Jeziornej "I" gmina Kaźmierz

(Poznań, dnia 7 czerwca 2001 r.)

Na podstawie art. 18, ust 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. nr 13 poz. 74 z późn.zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Bytyń, rejon ul. Jeziornej "I" zwany dalej planem i ustala się, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Planem są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar działek nr 23/2, 23/3, 25,26 30, 31, 32/3, 32/4, 96 i od numeru 33/5 do 33/16 położonych pomiędzy ul. Jeziorna a jeziorem Bytyńskim i przeznaczony pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ogrody przydomowe, usługi sportu i wypoczynku, zieleń ekologiczną, przepompownię ścieków, stacje transformatorową oraz komunikacje kołową i pieszą.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
2. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kaźmierz, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
3. Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.
5. Terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
6. Linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków.
7. Uciążliwość dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie, albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody a także wibracje i zanieczyszczenia odpadami.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniających: ład przestrzenny, ochronę środowiska i krajobrazu oraz zachowanie istniejącego ukształtowania terenu.

§ 4. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

1) Przeznaczenia terenów.
2) Linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu.
3) Linii zabudowy.
4) Lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenów.
5) Szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.
6) Zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane.
7) Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia przeznaczenia terenów.

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MJ

2) Tereny ogrodów przydomowych, oznaczone na rysunku planu symbolem RO,
3) Tereny usług sportu i wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolami US i UW,
4) Tereny zieleni ekologicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZE,
5) Tereny wód, oznaczone na rysunku planu symbolem W
6) Teren przepompowni ścieków i osadnika wód opadowych, oznaczony na rysunku planu symbolem NO,
7) Teren stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem EE,
8) Teren poszerzenia drogi gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG,
9) Tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD
10) Teren przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem KX
11) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) Granica opracowania i uchwalenia planu.
2) Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
3) Symbole określające przeznaczenie terenów.
4) Obowiązujące linie zabudowy - od strony dróg, ulic i granic działek.
5) Nieprzekraczalne linie zabudowy - od strony dróg, ulic i granic działek.
6) Określone szerokości ulic i odległości linii zabudowy.

4. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu pozostawia się do późniejszego ustalenia w odrębnych decyzjach.

5. Proponowane orientacyjne granice działek pozostawia się do ustalenia w projekcie podziału terenów na działki budowlane.

6. Przebieg sieciowych elementów infrastruktury technicznej pozostawia się do ustalenia w odrębnych decyzjach.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 5. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MJ ustala się:
1) Budynki mieszkalne jednorodzinne lub dwurodzinne wolnostojące z dopuszczeniem budowy wbudowanych lub dobudowanych pomieszczeń gospodarczych (w tym garaże) i lokali nieuciążliwych usług a także innych pomieszczeń związanych z funkcją mieszkaniową (basen kryty, szklarnia - ogród zimowy itp.)
2) Pomieszczenia gospodarcze związane z funkcją mieszkaniową mogą być budowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego albo jako oddzielne budynki usytuowane na działce zgodnie z rysunkiem planu.
3) Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki budowlanej w tym:
      – dobudowanych do budynku mieszkalnego pomieszczeń gospodarczych i lokalu usługowego łącznie nie więcej niż 60 m^2
      – oddzielnego budynku gospodarczego nie więcej niż 60 m^2
      – szklarni - ogrodu zimowego nie więcej niż 100 m^2
   b) Maksymalna wysokość budynków
      – mieszkalnego - 1 kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe (mieszkalne).
      – Dobudowanych pomieszczeń gospodarczych i lokalu usługowego a także oddzielnego budynku gospodarczego - 1 kondygnacja nadziemna
   c) Poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego i lokalu usługowego - maksimum 0,6 m od poziomu terenu
   d) Dachy o spadach połaci dachowych od 25° do 45° w zależności od rodzaju materiału pokryciowego.
   e) Zakaz budowy dachów lub stropodachów o spadkach połaci mniejszych niż 25°.
4) Działkę budowlaną należy urządzić w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
   a) Zakaz budowy jakichkolwiek innych budynków, obiektów lub urządzeń poza wymienionymi w §5 ust.1 pkt. 1 i 2 oraz niezbędnymi urządzeniami uzbrojenia i wyposażenia działki w tym elementy małej architektury.
   b) Budynki winny być usytuowane na działce z zachowaniem obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy od drogi, ulic i granic działek.
   c) Ogrodzenie działki od strony ulicy ażurowe o wysokości max 1,8 m.

d) Dopuszcza się możliwość budowy jednego budynku mieszkalnego wraz z pomieszczeniami jak wymieniono w §5, ust. 1 pkt. 1 na dwóch działkach budowlanych.

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego.
   a) Zakaz lokalizowania jakiejkolwiek działalności usługowo-gospodarczej, która stwarzałaby uciążliwość dla środowiska.
   b) Uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenach poszczególnych nieruchomości działalnością usługową nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości, na których są zlokalizowane.
   c) Zakaz przeprowadzania robót ziemnych powodujących naruszenie stosunków gruntowo-wodnych i rzeźby terenu za wyjątkiem robót ziemnych związanych z posadowieniem dopuszczonych do realizacji budynków i obiektów i doprowadzeniem uzbrojenia za także budową elementów małej architektury takich jak basen wodny, taras itp.
   d) Zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu i cieków wodnych.
   e) Nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m na działkach graniczących z drogą gminną, mający na celu ochronę zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwością i zapyleniem.
   f) Nakaz urządzenia zieleni ozdobnej na części działki przyległej do ulicy.
   g) Realizację zabudowy mieszkaniowej warunkuje się równoczesną budową całego systemu infrastruktury technicznej umożliwiającej zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę, oraz odprowadzenie nieczystości płynnych.
   h) Do czasu wybudowania gazociągów dopuszcza się budowę innych sposobów ogrzewania budynków z zachowaniem warunku określonego w §5, ust. 1, pkt. 5 lit. i.
   i) Zakaz stosowania nośników energii cieplnej szczególnie szkodliwych dla środowiska takich jak węgiel, koks oraz spalania odpadów.

6) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:
   a) Ustala się podział terenów na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu.
   b) Dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, które mają charakter postulowany pod warunkiem, że:
      – szerokość działki nie będzie mniejsza niż 20 m,
      – powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 900 m^2,
      – działka będzie mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

2. Na terenach ogrodów przydomowych oznaczonych na rysunku planu symbolem RO ustala się:

1) Użytki rolne przeznacza się pod ogrody przydomowe użytkowe lub ozdobne.
2) Zakaz budowy jakichkolwiek budynków obiektów i urządzeń za wyjątkiem elementów tzw. małej architektury.
3) Zakaz przeprowadzania robót ziemnych powodujących naruszenie stosunków gruntowo-wodnych i rzeźby terenu za wyjątkiem małych stawów.
4) Zakaz rozlewania nieczystości płynnych i składowania odpadów powodujących zanieczyszczenie środowiska.
5) Nakaz urządzenia zieleni ozdobnej (drzewa i krzewy) od strony jeziora w pasie o szerokości min. 10 m.

3. Na terenie usług sportu i wypoczynku, oznaczonym na rysunku planu symbolami US, UW ustala się:

1) Istniejące boisko sportowe pozostawia się w planie z możliwością rozbudowy na przyległej działce położonej przy jeziorze.
2) W programie zagospodarowania przewiduje się boisko duże, zespół boisk małych, budynek socjalno-sanitarno-gospodarczy a ponadto dopuszcza się możliwość budowy obiektów i urządzeń wypoczynkowych.
3) Zakaz przeprowadzania robót ziemnych powodujących naruszenie stosunków gruntowo-wodnych i rzeźby terenu za wyjątkiem niezbędnych robót związanych z budową boisk i przeprowadzeniu uzbrojenia.
4) Nakaz urządzenia zadrzewienia wokół terenowych obiektów sportowych - w granicach działki

4. Na terenach zieleni ekologicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZE ustala się:

1) Pas użytków rolnych o szerokości min. 10 m położonych wzdłuż granicy Jeziora Bytyńskiego przeznacza się pod zieleń ekologiczną.
2) W pasie zieleni ekologicznej zakazuje się jakiegokolwiek przekształcania rzeźby terenu i szaty roślinnej za wyjątkiem robót związanych z urządzeniem przejścia pieszego.

5. Dla terenów wód, oznaczonych na rysunku planu symbolem W ustala się:

1) Istniejący rów przebiegający od ul. Jeziornej do Jeziora Bytyńskiego, pozostawia się w istniejącym przebiegu. wymagana jest renowacja koryta a wody opadowe przed odprowadzeniem do jeziora winny być poddane oczyszczeniu w osadniku usytuowanym na terenie przepompowni ścieków.
2) Na terenie ogrodów przydomowych dopuszcza się budowę stawów o powierzchni max 800 m^2 i zgodnie

z warunkami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

6. Na terenie przepompowni ścieków sanitarnych i osadnika wód opadowych, oznaczonym na rysunku planu symbolem NO ustala się:

1) Przepompownia winna być obiektem zagłębionym usytuowanym zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
2) Pozostała część działki winna być zagospodarowana zielenią izolacyjną.
3) Dojazd do działki należy urządzić z wykorzystaniem przejścia pieszego.

7. Na terenie stacji transformatorowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem EE ustala się:

1) Wydzielenie działki o powierzchni ok. 100 m^2.
2) Usytuowanie stacji transformatorowej w odległości min. 5 m od linii rozgraniczającej ulicę i 10 m od budynku mieszkalnego.

8. Dla poszerzenia drogi gminnej (ul. Jeziorna), oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG ustala się następujące zasady zagospodarowania i podstawowe parametry techniczne:

1) Szerokość w liniach rozgraniczających min 15 m - przewidywane obustronne poszerzenie, w tym 6 m działek objętych planem.
2) Przekrój poprzeczny uliczny: jezdnia utwardzona o szerokości 6 m i obustronne chodniki utwardzone o szerokości 2,5 m każdy.
3) Odległości linii zabudowy określono na rysunku planu.

9. Dla ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD ustala się następujące zasady zagospodarowania i podstawowe parametry techniczne:

1) Szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m.
2) Przekrój uliczny: jezdnia utwardzona o szerokości 5 m i obustronne chodniki utwardzone o szerokości 2,5 m każdy.
3) Odległość linii zabudowy określono na rysunku planu.

10. Dla terenu przejścia pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KX ustala się: szerokość w liniach rozgraniczających - 5 m, nawierzchnia dostosowana do przejazdów samochodów ciężarowych (dojazdy gospodarcze, w tym dojazd do przepompowni ścieków).

11. Zasady obsługi całego obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

Ustala się prowadzenie elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic przy zachowaniu przepisów odrębnych, szczególnych i Polskich Norm oraz następujących warunków:

1) Elektroenergetyka - zaopatrzenie w energię elektryczną gospodarstw domowych i oświetlenie ulic.
   a) Budowa stacji transformatorowej zlokalizowanej na wydzielonej działce oznaczonej symbolem EE.
   b) Doprowadzenie linii elektroenergetycznej, kablowej - ŚN 15 kV.
   c) Budowa sieci niskiego napięcia na podstawie odrębnego projektu technicznego opracowanego na podstawie uzyskanych warunków technicznych i uzgodnionego z Zakładem Energetycznym.
2) Zaopatrzenie w wodę, w tym dla celów przeciwpożarowych - budowa sieci wodociągowej wzdłuż ulic dojazdowych z doprowadzeniem od ul. Jeziornej.
3) Odprowadzenie nieczystości płynnych (ścieków sanitarnych) - budowa sieci kanalizacji sanitarnej z doprowadzeniem do przepompowni i kanału tłocznego z doprowadzeniem do istniejącej oczyszczalni ścieków.
4) Zaopatrzenie w gaz - budowa gazociągów średniego ciśnienia Ć 90.
5) Ogrzewanie - budowa kotłowni indywidualnych z wykorzystaniem ekologicznych źródeł energii takich jak gaz, paliwo płynne lub ogrzewanie energią elektryczną.
6) Na rysunku planu określono orientacyjne przebiegi elementów uzbrojenia i ich podstawowe parametry techniczne. Szczegółową ich lokalizację określać będą odrębne decyzje wydane na podstawie ustaleń uchwały, rysunku planu, przepisów szczególnych i odrębnych oraz Polskich Norm.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 6. Określa się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat o jakich mowa w art. 36, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 7. Traci moc Uchwała Rady Gminy Kaźmierz Nr XXV/70/92 z dnia 19.12.1992 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Wojew. Poznańskiego nr 3 z dnia 23.02.1993 r.) w części objętej niniejszą uchwałą, o której mowa w §1 ust. 2.

§ 8. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kaźmierz.

§ 9. 1) Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2) Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.