**UCHWAŁA Nr XV/91/03**
**RADY GMINY KAŹMIERZ**

z dnia 27 listopada 2003 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bytyń rejon południowo-wschodni DK-2**

(Poznań, dnia 16 kwietnia 2004 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154 poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) oraz art. 85 ust. 2 uchwały z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717), w następstwie uchwały Nr XXX/180/2001 z dnia 25 kwietnia 2001 r. Rada Gminy Kaźmierz uchwala, co następuje

## ROZDZIAŁ I

## Przepisy ogólne

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bytyń rejon południowo-wschodni o powierzchni 139,4864 ha, zwany dalej planem.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bytyń rejon południowo-wschodni DK-2", stanowiący jej załącznik i integralną część.

3. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi jednoczesną zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz, uchwalonego uchwałą Nr XXV/70/92 Rady Gminy w Kaźmierzu z dnia 19.12.1992 r. (Dz.U. Woj. Poznańskiego Nr 3 poz. 23 z dnia 23.02.1993 r.) oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w Bytyniu (będącego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w ww. zakresie), uchwalonego uchwałą Nr XVI/92/99 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 19.10.1999 r. (Dz.U. Woj, Poznańskiego Nr 42 poz. 493 z dnia 16.06.1999 r.) w części dotyczącej terenu objętego niniejszym planem.

**§ 2.** 1. Plan składa się z:
1) tekstu ustaleń - stanowiących treść niniejszej uchwały,
2) rysunku planu - stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały i jej integralną część.

2. Oryginał rysunku wykonano w postaci wydruku na mapie w skali 1:2.000 oraz w postaci kopii numerycznej.

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń planu są:
1) tereny działalności gospodarczej,
2) tereny zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami o nieuciążliwym charakterze,
3) tereny rekreacji, usług sportowych i hotelarskich,
4) tereny ulic, ciągów pieszych i dróg,
5) tereny infrastruktury technicznej,
6) tereny zieleni ekologicznej.

**§ 4.** Plan ustala:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) linie rozgraniczające ulice, ciągi piesze, drogi wraz z wszelkimi urządzeniami i parametrami technicznymi,
3) tereny zieleni ekologicznej,
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
5) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy,
6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,

7) warunki szczególne zagospodarowania terenów, w tym zakazy lub nakazy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody,
8) inne warunki wynikające z przepisów szczególnych oraz niezbędne dla prawidłowego kształtowania architektonicznego, przestrzennego i funkcjonalnego terenów w powiązaniu z istniejącym układem przestrzennym,
9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów,
10) zmianę ustaleń planu gminy Kaźmierz dla terenów objętych niniejszym planem,
11) zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolne,
12) stawkę opłaty planistycznej.

**§ 5.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację budynków w obszarze zawartym między tą linią, a linią rozgraniczającą drogi lub ulicy,
2) zieleni naturalnej - należy przez to rozumieć występujące na danym terenie podmokłości i trzcinowiska, zadrzewienia i obszary porośnięte krzewami, występującą na tym terenie typową dla siedliska florę,
3) ponadnormatywnym zanieczyszczeniu ścieków - należy przez to rozumieć ścieki produkcyjne o składzie odbiegającym od składu ścieków bytowo-gospodarczych, to znaczy ścieków o wysokim wskaźniku zanieczyszczenia: wysokim biochemicznym zapotrzebowaniu tlenu $BZT_5$ lub dużym stężeniu związków azotowych, fosforowych itp.

**§ 6.** Linie rozgraniczające terenów i ich symbole graficzne określa rysunek.

## ROZDZIAŁ II

## Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania

**§ 7.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1.MN/U do 4.MN/U na cele zabudowy mieszkaniowej niskiej z usługami.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, można lokalizować wyłącznie:
1) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej,
2) budynki mieszkalne wielorodzinne o liczbie mieszkań nie większej niż cztery,
3) przynależne wyżej wymienionym obiektom budynki gospodarczo-garażowe,
4) obiekty małej architektury,
5) budynki usługowe w zabudowie wolno stojącej, takie jak: budynki handlowe, obiekty gastronomiczne i pensjonaty.

3. Dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek, w formie zabudowy bliźniaczej, budynków gospodarczo-garażowych.

4. W budynkach mieszkalnych można wydzielać część powierzchni na cele działalności usługowo-handlowej,

5. Zakazuje się lokalizowania:
1) garaży na samochody dostawcze i ciężarowe o nośności powyżej 2,5 tony,
2) warsztatów naprawczych i budynków produkcyjnych, hurtowni i magazynów.

6. Na terenach oznaczonych symbolami 1.MN/U i 2.MN/U obowiązują nieprzekraczalne odległości zabudowy od jezdni drogi krajowej nr 2 Poznań -Pniewy - Świebodzin określone na rysunku oraz w §25.

7. Na cele zieleni należy przeznaczyć nie mniej niż:
1) przy funkcji wyłącznie mieszkaniowej - 70% powierzchni działki,
2) przy funkcji mieszanej mieszkaniowo - usługowej - 55% powierzchni działki podlegającej zabudowie.

8. Na cele zabudowy kubaturowej można przeznaczyć nie więcej niż:
1) przy funkcji wyłącznie mieszkaniowej - 25% powierzchni działki,
2) przy funkcji mieszanej mieszkaniowo - usługowej - 35% powierzchni działki podlegającej zabudowie.

9. Z zastrzeżeniem ust. 6 zakazuje się sytuowania budynków wyższych niż:
1) mieszkalnych i usługowych - 10 m i dwie kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) licząc od poziomu terenu do kalenicy,
2) gospodarczo-garażowych - 6 m i jedna kondygnacja (nieużytkowe poddasze) licząc od poziomu terenu do kalenicy.

10. Nakazuje się budowę budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczo-garażowych z dachami stromymi o nachyleniu połaci dachowych 45°, krytych dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnej estetyce.

11. Wydzielane działki budowlane:

1) nie mogą być mniejsze niż:
   a) wyłącznie mieszkaniowe - 600 $m^2$,
   b) mieszkaniowo-usługowe - 1200 $m^2$,
   c) wyłącznie usługowe - 1500 $m^2$.
2) muszą mieć dostęp do drogi publicznej,
3) nie mogą mieć wymiaru krótszego boku stanowiącego ich szerokość mniejszego niż 18 m.

**§ 8.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem 5.MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, można lokalizować wyłącznie budynki mieszkalne wielorodzinne oraz przynależne tym budynkom budynki gospodarczo- garażowe i obiekty małej architektury.

3. W parterach budynków mieszkalnych można wydzielać pomieszczenia na cele nieuciążliwej działalności usługowej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 usytuowane są dawne domy pracowników folwarcznych objęte ochroną konserwatorską oraz budynki mieszkalne sprzed roku 1945, a warunki konserwatorskie działań inwestycyjnych w ich obrąbie określono w §22.

5. Na cele zieleni należy przeznaczyć nie mniej niż 50% powierzchni działki podlegającej zabudowie.

6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 5.MW obowiązują nieprzekraczalne odległości budynków od jezdni drogi nr 2 Poznań - Pniewy - Świebodzin; ich usytuowanie określa rysunek i ustalenia §25.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ułożony jest kabel telekomunikacyjny, a wszelkie działania w jego sąsiedztwie należy uzgadniać z Telekomunikacją.

8. Na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 40% powierzchni działki podlegającej zabudowie.

9. Z zastrzeżeniem ust. 7 zakazuje się sytuowania budynków wyższych niż:
1) budynków mieszkalnych - 12 m,
2) gospodarczo-garażowych - 6 m.

10. Budowane od nowa budynki mieszkalne i gospodarczo-garażowe muszą posiadać dachy strome o nachyleniu połaci dachowych 45°, krytych dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnej estetyce.

11. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od ustaleń ust. 10 w przypadku rozbudowy lub modernizacji budynków; w tym przypadku można nawiązać do istniejącej formy i gabarytów budynków.

12. Dopuszcza się podziały terenów związane z rozgraniczeniem współwłasności.

**§ 9.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 7.U i 8. U na cele usług.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować wyłącznie nieuciążliwe budynki handlu, gastronomii, hotele i pensjonaty, budynki i urządzenia związane z obsługą trasy komunikacyjnej, z wyjątkiem stacji paliw i stacji obsługi samochodów, budynki i urządzenia rekreacyjno-sportowe oraz związane z wymienionymi obiektami budynki gospodarczo-garażowe jako wbudowane w obiekt o funkcji podstawowej.

3. Na terenach oznaczonych symbolem 7. U obowiązują nieprzekraczalne odległości budynków od jezdni drogi nr 2 Poznań - Pniewy - Świebodzin; ich usytuowanie określa rysunek i ustalenia §25.

4. Na terenach usług 7. U i 8. U znajdują się rurociągi naftowe, których przebieg określono na rysunku i dla których:
1) strefa bezpieczeństwa wynosi z każdej strony od ich osi 20 m,
2) odległość zabudowy od skrajnego rurociągu wynosić musi nie mniej niż 40 m,
3) w strefie zawartej pomiędzy liniami usytuowanymi w odległości 20 m od osi skrajnego rurociągu i 40 m od skrajnego rurociągu można układać wyłącznie rozbieralne nawierzchnie drogowe.

5. Na terenach usług oznaczonych symbolem 8.U należy zachować istniejący zbiornik wodny, a jego otoczenie zagospodarować zielenią wysoką i niską.

6. Na cele zieleni należy przeznaczyć nie mniej niż 50% powierzchni działki podlegającej zabudowie.

7. Na cele zabudowy można przeznaczyć 40% powierzchni działki podlegającej zabudowie, ale nie więcej niż wynosi obszar wyznaczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

8. Z zastrzeżeniem ust. 3 zakazuje się sytuowania budynków wyższych niż 12 m i dwie kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) licząc od poziomu terenu do kalenicy.

9. Budynki muszą posiadać atrakcyjną formę i należy je realizować z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi o połaciach dachowych zbiegających się w kalenicy i pokryciu z dachówki ceramicznej.

10. Zakazuje się dokonywania podziału terenów na działki o powierzchni mniejszej niż 1,5 ha.

11. Na terenach usług 7.U i 8.U znajduje się linia energetyczna średniego napięcia 15 kV, a budynki nie mogą być lokalizowane w odległości mniejszej niż 5 m od tej linii.

12. Linia, o której mowa w ust. 11, może zostać na koszt i staraniem inwestora przebudowana na

warunkach określonych przez Energetykę.

13. Na terenach usług 7.U, w sposób określony na rysunku, przebiegają kable światłowodowe, a wszelkich zmian w otoczeniu urządzeń telekomunikacyjnych można dokonywać za zgodą i na warunkach określonych przez Telekomunikację.

**§ 10.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku symbolami 10.G, 10a.G i 11.G na cele działalności gospodarczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, można lokalizować budynki produkcyjne z zapleczem technologiczno-technicznym, budynki magazynowo-składowe, hurtownie, budynki administracyjno-biurowe z zapleczem oraz budynki usługowe.

3. Zakazuje się lokalizowania obiektów mogących w znaczący sposób oddziaływać na środowisko.

4. Uciążliwość obiektów działalności gospodarczej nie może przenikać na nieruchomości stanowiące własność osób trzecich.

5. Na terenach oznaczonych symbolem 11.G obowiązują nieprzekraczalne odległości budynków od jezdni drogi nr 2 Poznań - Pniewy - Świebodzin; ich usytuowanie określa rysunek i ustalenia §25.

6. Na terenach działalności gospodarczej oznaczonej symbolem 11.G znajdują się rurociągi naftowe, dla których:

1) strefa bezpieczeństwa wynosi z każdej strony od ich osi 20 m,
2) odległość zabudowy od skrajnego rurociągu wynosić musi nie mniej niż 40 m,
3) w strefie pomiędzy odległością 20 m od osi skrajnego rurociągu a 40 m od skrajnego rurociągu można układać wyłącznie rozbieralne nawierzchnie drogowe.

7. Na terenach działalności gospodarczej 11.G znajduje się linia energetyczna średniego napięcia 15 kV, a budynki nie mogą być lokalizowane w odległości mniejszej niż 5 m od tej linii.

8. Linia, o której mowa w ust. 12 może zostać na koszt i staraniem inwestora przebudowana na warunkach określonych przez Energetykę.

9. Na terenach działalności gospodarczej 11.G, w miejscach określonych na rysunku, przebiegają kable światłowodowe i doziemne kable telekomunikacyjne, a wszelkich zmian w otoczeniu urządzeń telekomunikacyjnych można dokonywać za zgodą i na warunkach określonych przez Telekomunikację.

10. Na cele zieleni należy przeznaczyć nie mniej niż 30% powierzchni działki podlegającej zabudowie.

11. Na cele zabudowy można przeznaczyć 40% powierzchni działki, ale nie więcej niż wynosi obszar wyznaczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

12. Z zastrzeżeniem ust. 5 zakazuje się sytuowania budynków wyższych niż 12 m i dwie kondygnacje licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu.

13. Zakazuje się dokonywania podziału terenów na działki o powierzchni mniejszej niż 1,5 ha.

**§ 11.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku symbolem 12.G/UT/MN na cele działalności gospodarczej, usług turystyki i mieszkalnictwa niskiego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, można lokalizować budynki produkcyjne z zapleczem technologiczno-technicznym, budynki magazynowo-składowe, hurtownie, centra logistyczne, budynki administracyjno-biurowe i budynki usługowe.

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń usług turystyki, wypoczynku i sportu, z wyłączeniem form urządzeń sportowych generujących zwiększony hałas, oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych niskich o liczbie mieszkań nie większej niż 6 wraz z wymaganymi usługami w sposób nie powodujący kolizji pomiędzy funkcjami poszczególnych terenów.

4. Zakazuje się lokalizowania obiektów mogących w znaczący sposób oddziaływać na środowisko.

5. Uciążliwość obiektów działalności gospodarczej nie może przenikać na nieruchomości stanowiące własność osób trzecich.

6. Nakazuje się:

1) zachowanie wszystkich obszarów zieleni naturalnej występujących na terenach oznaczonych symbolem 12.G/UT/M w stanie nie pomniejszonym,
2) wyłączenie terenów oznaczonych na rysunku jako nienaruszalnych obszarów zieleni naturalnej z wszelkich działań inwestycyjnych.

7. Tereny działalności gospodarczej, a także poszczególne sektory tej działalności należy wydzielać pasami zieleni izolacyjnej o szerokości gwarantującej ochronę akustyczną i przegrodę widokową, urządzanej wzdłuż granic działek budowlanych.

8. Na terenach oznaczonych symbolem 11.G obowiązują nieprzekraczalne odległości budynków od jezdni drogi nr 2 Poznań - Pniewy - Świebodzin; ich usytuowanie określa rysunek i ustalenia §25.

9. Na cele zieleni należy przeznaczyć nie mniej niż 50% powierzchni działki podlegającej zabudowie, a w przypadku usług turystyki UT - 80%.

10. Na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż:
1) na terenach działalności gospodarczej - 35% powierzchni działki podlegającej zabudowie,
2) na terenach usług turystyki - 20% powierzchni podlegającej zabudowie,
3) na terenach mieszkalnictwa niskiego - 25% powierzchni działki podlegającej zabudowie.

11. Na terenach oznaczonych symbolem 12.G/UT/MN:
1) ustala się obowiązek wykonania badań gruntowych i uzależnienie od ich wyników możliwości lokalizacji budynków,
2) zaleca się zachowanie w stanie nie zmienionym obniżeń terenów, w których podłożu znajdują się torfy.

12. Z zastrzeżeniem ust. 8, zakazuje się sytuowania budynków wyższych niż:
1) mieszkalnych jednorodzinnych - 10 m i dwie kondygnacje licząc od poziomu terenu do kalenicy,
2) mieszkalnych wielorodzinnych - 12 m i trzy kondygnacje licząc od poziomu terenu do kalenicy,
3) usługowych - 10 m i dwie kondygnacje licząc od poziomu terenu do kalenicy,
4) działalności gospodarczej - 15 m i dwie kondygnacje licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
5) gospodarczo-garażowych - 6 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub na terenach działalności gospodarczej do najwyższego punktu dachu,
6) technologicznych - 20 m.

13. Budynki, z wyjątkiem budynków wymienionych w ust. 2, muszą posiadać dachy strome dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych 35 do 45°, kryte dachówką ceramiczną.

14. Wydzielane działki:
1) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej (w tym poprzez drogi wewnętrzne),
2) nie mogą naruszać obszarów zieleni naturalnej - dzielić ich lub skutkować ich wygradzaniem lub niszczeniem zieleni,
3) ingerować w naturalne ukształtowanie terenów,
4) nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż:
   a) w zabudowie związanej z działalnością gospodarczą i usługami turystycznymi G, UT - 1,5 ha,
   b) w zabudowie mieszkaniowej MN - 1500 $m^2$,

15. Na terenach oznaczonych symbolem 12.G/UT/M można wydzielać drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 20 m z obustronnymi alejowymi nasadzeniami drzew.

16. Drogi wewnętrzne należy wyprowadzić w sposób zgodny z przepisami szczegółowymi z dróg lokalnych.

17. Wydzielanie dróg wewnętrznych musi odbywać się na podstawie uzgodnionej z Urzędem Gminy Kaźmierz koncepcji podziału terenu.

**§ 12.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 13. Z, 14.Z i 15. Z na cele zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy i podziału terenu.

**§ 13.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem 6.ZD na cele ogrodów przydomowych.

2. Zakazuje się zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1.

**§ 14.** Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem 9.W na cele wód otwartych.

**§ 15.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów na cele komunikacji, a w tym oznaczonych symbolami:
1) 0l.KDK - na cele publicznej drogi krajowej nr 2 Poznań - Pniewy - Świebodzin o parametrach drogi klasy głównej przyspieszonej "GP",
2) KZ na cele publicznych dróg zbiorczych: drogi 02. KZ łączącej drogę nr 2 z drogą zbiorczą 03. KZ i drogi 03. KZ łączącej Młodasko z drogą Wilczyna - Młynkowe,
3) 04. KL do 07. KL - na cele publicznych dróg lokalnych,
4) 08. KD do 014. KD - na cele publicznych dróg dojazdowych,
5) 015. KX - na cele publicznego przejścia pieszego,
6) 016. KXW - na cele wewnętrznego przejścia pieszego.

2. Na terenach oznaczonych symbolem 12.G/UT/M dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o ile wymagać będzie tego podział na działki.

## ROZDZIAŁ III

## Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi

**§ 16.** Ustala się oznaczone na rysunku przebiegi i linie rozgraniczające:

1) drogi krajowej nr 2 Poznań - Pniewy - Świecko, o parametrach zgodnych z przepisami szczegółowymi drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego "GP" oznaczonej symbolem 01.KDK,
2) dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami 02. KZ i 03. KZ, o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m, z wydzieloną jezdnią szerokości 7 m, obustronnymi chodnikami i pasem zieleni,
3) dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 04.KL, 05. KL i 06.KL o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m, szerokości jezdni 7 m, obustronnymi chodnikami oraz pasem zieleni,
4) drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 07. KL, o szerokości 15 m, jezdnią o szerokości 7 m, jednostronnym chodnikiem i pasem zieleni,
5) drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 08.KD, o szerokości 15 m, szerokości jezdni 6 m i obustronnych chodnikach,
6) drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 09. KD o szerokości zmiennej od 4 m do 18 m, zgodnej z rysunkiem, szerokości jezdni zmiennej od 6 m do 4 m, zgodnej z rysunkiem, jednostronnym chodnikiem (od strony zabudowy i pasem zieleni z wyłączeniem chodnika i zieleni na odcinku o szerokości 4 m, który to odcinek posiada charakter ulicy pieszo-jezdnej),
7) dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 010.KD, 011. KD i 014. KD o szerokościach 10 m, szerokości jezdni 5,5 m i obustronnych chodnikach,
8) drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 012. KD o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, zakończonej placem nawrotu budowanej jako ulicy jednoprzestrzennej o charakterze ulicy pieszo-jezdnej,
9) ulicy oznaczonej symbolem 013. KD o szerokości 10 m, jezdni o szerokości 5,5 m, obustronnymi chodnikami z placem nawrotu o wymiarach zgodnych z rysunkiem i zawężeniem do 6 m, zgodnie z rysunkiem,
10) przejścia pieszego oznaczonego symbolem 015. KX o szerokości w liniach rozgraniczających 2 m,
11) przejścia pieszego wewnętrznego oznaczonego symbolem 016.KXW o szerokości zmiennej, zgodnej z rysunkiem.

## ROZDZIAŁ IV

## Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury

**§ 17.** 1. Ustala się zaopatrzenie w wodą z ujęcia wody i stacji uzdatniania wody w Piersku.

2. Zasilanie obiektów w wodę wymagać będzie budowy wodociągu oraz rozbudowy i modernizacji stacji uzdatniania wody.

3. Alternatywnie można doprowadzić wodę z wodociągu grupowego Witkowice - Gaj Wielki - Kaźmierz.

4. Dopuszcza się możliwość poboru wody z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych na terenach objętych planem po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń.

**§ 18.** 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Witkowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej budowanej w systemie grawitacyjno-ciśnieniowym z podłączeniem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Szkolnej i ulicy Pniewskiej w Bytyniu.

2. W zależności od bilansu ścieków przewidzieć należy odpowiednie przekroje rur i wyznaczyć trasy przebiegu kolektorów sanitarnych w drogach publicznych lub w drogach wewnętrznych po dokonaniu podziałów terenów.

3. Odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Witkowicach wiąże się z jej rozbudową o wielkość dostosowaną do ilości zrzucanych ścieków.

4. W przypadku produkcji ścieków o ponadnormatywnym zanieczyszczeniu należy je bezwzględnie podczyścić na własnym terenie przed wpuszczeniem ścieków do kanalizacji gminnej.

5. Zakazuje się:
1) gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych,
2) zabudowy terenu przed wybudowaniem kanalizacji sanitarnej i jej podłączenia do oczyszczalni ścieków.

**§ 19.** 1. Ścieki deszczowe z dachów budynków i nawierzchni utwardzonych należy odprowadzić siecią kanalizacji deszczowej do cieku wodnego płynącego po wschodniej stronie terenu objętego planem.

2. Przed wprowadzeniem wód do cieku należy je bezwzględnie oczyścić w separatorze lub osadniku ścieków deszczowych.

3. Dopuszczona jest budowa zbiornika odparowującego ścieki deszczowe.

4. Obiekty, o których mowa w ust. 2 i 3, należy zlokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych przepompowni ścieków lub planowanej oczyszczalni ścieków w przypadku przyjęcia rozwiązania alternatywnego.

**§ 20.** 1. Zasilanie terenów w energią elektryczną odbywać sią będzie z istniejących linii średniego napięcia SN 15 kV, zasilanych z GPZ-tu w miejscowości Góra, poprzez projektowane linie 15 KV i projektowane stacje transformatorowe 15/04 kV typu konsumenckiego, pobudowanych na działkach inwestorów, w ilości odpowiadającej potrzebom.

2. Warunki podłączenia do sieci zostaną każdorazowo określone przez Energetykę.

3. Obiekty należy lokalizować nie bliżej linii energetycznej niż:

1) dla linii średniego napięcia 15 kV - 5 m,
2) dla linii niskiego napięcia 4 kV - 3 m.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji energetycznych odbywać się będzie według uregulowań prawnych wynikających z przepisów szczegółowych.

5. Usuwanie kolizji lub ewentualna przebudowa istniejących linii energetycznych, stacji transformatorowych oraz innych urządzeń energetycznych z projektowaną zabudową, projektowanymi drogami oraz istniejącymi drogami, które ulegną modernizacji lub poszerzeniu odbywać się będzie w całości kosztem podmiotu, który powoduje jej powstanie.

**§ 21.** 1. Na terenie planu znajdują się trasy doziemnych kabli telekomunikacyjnych.

2. Wszelkich zmian w pobliżu istniejących urządzeń i przewodów telekomunikacyjnych można dokonywać tylko za zgodą i na warunkach określonych przez Telekomunikację.

## ROZDZIAŁ V

## Ochrona dóbr kultury

**§ 22.** 1. Prace remontowe i przebudowy mogące wpływać na zmianę wyglądu bryły i elewacji, a także prace rozbiórkowe dawnych domów pracowników folwarcznych objętych ochroną konserwatorską oraz budynki mieszkalne pochodzące sprzed roku 1945 należy uzgadniać ze stanowiska konserwatorskiego.

2. Inwestor w przypadku podjęcia prac ziemnych zobowiązany jest zlecić stały nadzór archeologiczno - konserwatorski nad całością prac ziemnych, to jest powinien:

1) w trybie pilnym nawiązać kontakt z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Archeologicznych w Poznaniu w celu ustalenia sposobu realizacji warunków konserwatorskich wymienionych wyżej,
2) z siedmiodniowym wyprzedzeniem powiadomić Konserwatora Zabytków Archeologicznych o terminie rozpoczęcia inwestycji i podać nazwę (nazwisko) wykonawcy ww. nadzoru archeologicznego.

3. W przypadku odkrycia innych niż określono w ust. 1 obiektów archeologicznych podczas prac ziemnych, zgodnie z art. 22 i 24 ustawy o ochronie dóbr kultury, inwestor jest zobowiązany do zabezpieczenia znaleziska i zgłoszenia tego faktu do Konserwatora Zabytków Archeologicznych w Poznaniu.

4. Przystąpienie do jakichkolwiek prac ziemnych na terenie zabytkowym bez zezwolenia konserwatorskiego podlega sankcjom karnym określonym w ww. ustawie, a także rygorom przepisów o egzekucji świadczeń niepieniężnych, zawartych w ustawie o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

## ROZDZIAŁ VI

## Szczególne warunki zagospodarowania terenu

**§ 23.** 1. Zgodnie z art. 47 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. Nr 99 z 2001 r., poz. 1079 ze zmianami) ochronie podlegają walory krajobrazowe terenów, a w tym istniejąca zieleń i cieki wodne, które należy zachować oraz ukształtowanie terenów, które można w związku z pracami budowlanymi wyłącznie w niezbędnym stopniu przekształcić w obszarach posadowienia budynków i ich bezpośredniego otoczenia.

2. Zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może naruszać naturalnego spływu wód, naturalnego przepływu powietrza ani powodować naruszenia stosunków wodnych.

3. Należy zapewnić dostęp do cieków wodnych celem umożliwienia ich konserwacji.

4. Wzdłuż granic terenów działalności gospodarczej, a szczególnie od strony dróg, należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 m.

**§ 24.** Podjęte działania inwestycyjne nie mogą powodować pogorszenia stanu czystości wód jeziora Bytyń ani okolicznych cieków.

**§ 25.** Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, usytuowane w odległości:

1) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 2 Poznań - Pniewy - Świebodzin:

a) dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi - 35 m (15 m od linii rozgraniczającej terenów 02. ZK),
b) dla obiektów jednokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi - 50 m,
c) dla obiektów wielokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi - 70 m

2) od linii rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych - 20 m, z wyjątkiem drogi 04. KZ, od której odległość zabudowy wyznacza linia zabudowy od ropociągu naftowego.

**§ 26.** 1. Obowiązuje strefa bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych, która wynosi po 20 m z każdej strony od ich osi.

2. Strefa, o której mowa w ust. 1 powinna być użytkowana rolniczo.

3. Nieprzekraczalna linia zabudowy od rurociągu naftowego usytuowana jest w odległości 40 m od skrajnego rurociągu.

4. Nawierzchnie utwardzone, wyłącznie rozbieralne, można wykonywać w odległości nie mniejszej niż 20 m od skrajnego rurociągu naftowego.

**§ 27.** Zakazuje się. stosowania w obszarach działek, z wyjątkiem terenów przeznaczonych ściśle na cele komunikacji dla ciężkiego sprzętu transportowego, nawierzchni asfaltowych, ciągłych betonowych, monolitycznych i innych nie przepuszczających wody deszczowej.

## ROZDZIAŁ VII

## Przepisy końcowe

**§ 28.** Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 5%.

**§ 29.** Traci moc uchwała Nr XXV/70/92 Rady Gminy w Kaźmierzu z dnia 19.12.1992 r. (Dz.U. Woj. Poznańskiego Nr 3 poz. 23 z dnia 23.02.1993 r,) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz oraz uchwała Nr XVI/92/99 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 19.10.1999 r. (Dz.U. Woj. Poznańskiego Nr 42 poz. 493 z dnia 16.06.1999 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w Bytyniu oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w ww. zakresie, w części dotyczącej terenu objętego niniejszym planem.

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.