**UCHWAŁA Nr XV/92/03**
**RADY GMINY KAŹMIERZ**

z dnia 27 listopada 2003 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Bytyń - rejon ulicy Jeziornej i Bursztynowej gm. Kaźmierz**

(Poznań, dnia 26 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, Nr 111 poz. 279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804, z 2000 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717) Rada Gminy Kaźmierz uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz zatwierdzonym Uchwałą Nr XXV/70/92 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 19 grudnia 1992 r. (Dz. Urzędowy Wojew. Poznańskiego Nr 3, poz. 23, z 23.02.1993 r.), obowiązującym na warunkach określonych w art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717).

2. Zmianę planu przedstawiono w postaci następujących materiałów:
   a) ustaleń zawartych w §§2, 3 i 4 niniejszej uchwały,
   b) rysunku zmiany planu sporządzonego na planszy w skali 1:1.000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

3. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jeziornej i Bursztynowej we wsi Bytyń przedstawiony w postaci następujących materiałów:
   a) ustaleń zawartych w §4 niniejszej uchwały,
   b) rysunku planu miejscowego na planszy w skali 1:1.000.

**§ 2.** Przedmiotem zmiany fragmentu planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz jest przeznaczenie użytkowanych dotychczas rolniczo działek nr 33/2, 35/19, 95 i 97 oraz działki nr 33/3 przeznaczonej pod usługi sportu i turystyki 11.6.US/UT, położonych w rejonie ulic Bursztynowej i Jeziornej w Bytyniu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNj, rekreacyjnej i rezydencjonalnej MN/R oraz zieleni Z.

**§ 3.** Oznaczenia graficzne zawarte w legendzie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz - plansza podstawowa w skali 1:10.000, są obowiązującymi ustaleniami dla rysunku zmiany planu.

**§ 4.** Dla obszaru objętego zmianą obowiązują następujące ustalenia:

**I. Ustalenia programowo - przestrzenne**

A. Dla planu ogólnego gminy:

1. Ustala się nowe linie rozgraniczające dla terenów określonych w §2 jak w rysunku zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz.
2. Ustala się nowe przeznaczenie działek nr 33/2, 33/3, 35/19, 95 i 97:
   a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i włącza do obszaru 11.8.MNj,
   b) pod zabudowę mieszkaniową rekreacyjną i rezydencjonalną i nadaje symbol MN/R,
   c) pod zieleń rekreacyjną i nadaje symbol ZR,
   d) pod zieleń ekologiczną i nadaje symbol ZE.

B. Dla planu miejscowego:

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1.000 ustala się linie rozgraniczające, które dzielą obszar działek nr 33/3, 35/19, 95 i 97 na tereny, dla których ustala się n/w przeznaczenia i nadaje symbole:

1.1. 1MNj - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (wzdłuż ul. Bursztynowej). Warunki zabudowy:
   a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 11,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej (symbol w planie gminy - KD 143 W),
   b) ustala się pola zabudowy o głębokości 28,0 m od linii zabudowy,
   c) budynki I kondygnacyjne z możliwym poddaszem użytkowym, dachy strome o minimalnym nachyleniu połaci głównych 35°,
   d) ewentualne obiekty gospodarczo-garażowe wyłącznie w polu zabudowy.

1.2. 2MN/R - Teren zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej. Warunki zabudowy:
   a) realizacja budynków mieszkalnych o powierzchni zabudowy ca 8,0 x 8,0 m w polach zabudowy określonych w rysunku planu,
   b) ustala się minimalną odległość między zwróconymi ku sobie ścianami obiektów na 8,0 m,
   c) budynki I kondygnacyjne z możliwym poddaszem użytkowym, dachy strome o minimalnym nachyleniu połaci głównych 35° z pokryciem z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego, położenie kalenic jak w rysunku planu,
   d) ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy garażowej i gospodarczej,
   e) pieszojezdnie i placyki stanowią drogi wewnętrzne niepubliczne, dojazd samochodem - tylko na początku i na końcu pobytu,
   f) projekty budynków wymagają szczególnie starannego opracowania architektury, wkomponowania jej w miejscowy krajobraz i zastosowania w realizacji trwałych, dobrej jakości materiałów budowlanych; dopuszcza się obiekty realizowane w tzw. technologii kanadyjskiej, konstrukcje szkieletu drewnianego z wykończeniem elewacji w tynkach mineralnych.

1.3. 3MN/R - Teren zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej - warunki zabudowy jak dla 2MN/R,

1.4. 4MN/R - Teren zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej - warunki zabudowy jak dla 2MN/R,

1.5. 5MN/R - Teren zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej - warunki zabudowy jak dla 2MN/R,

1.6. 6MN/R - Teren zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej - warunki zabudowy jak dla terenu 2MN/R, z powiększeniem pól zabudowy,

1.7. 7DW - droga wewnętrzna dla obszarów 2MN/R i 3MN/R, przeznaczona do ich obsługi komunikacyjnej oraz budowy podziemnego uzbrojenia. Warunki zabudowy:
   a) zaleca się wykonanie nawierzchni utwardzonych dla pieszojezdni oraz ażurowych przerośniętych trawą dla placyków,
   b) z nawierzchni trwałych pełnych ustala się konieczność ujęcia wód opadowych i po oczyszczeniu w separatorach odprowadzenia do rowu - zrzut wymaga pozwolenia wodno - prawnego,
   c) ustala się szerokość pasa drogowego na 6,0 m.

1.8. 8DW - Droga wewnętrzna dla obszarów 3MN/R, 4MN/R, 5MN/R i 6MN/R - warunki zabudowy jw.

1.9. 9DW - Droga wewnętrzna dla obszarów MN/R i ZR - warunki zabudowy j.w.

1.10. 10ZR - Zieleń rekreacyjna stanowiąca pas terenu między obszarem zabudowy MN/R a pasem zieleni ekologicznej ZE. Warunki zagospodarowania:
   a) teren nieprzydatny pod zabudowę kubaturową z uwagi na brak nośnych gruntów i położenie w sąsiedztwie zabytkowego parku przypałacowego,
   b) ustala się przeznaczenie pod: zieleń trawiastą, krzewy, kępy drzew, ścieżki spacerowe, place zabaw dla dzieci, boiska do gier zespołowych, kort tenisowy itp.

1.11. 11ZE - Zieleń ekologiczna od linii brzegowej jeziora do pasa zieleni rekreacyjnej. Warunki zagospodarowania:
   a) ustala się dwa pasy zielem:
      - o szerokości 10,0 m, od linii brzegowej jeziora (teren szuwarów i traw podlegający okresowym zalaniom),
      - o szerokości 10,0 m przeznaczony pod zakrzewienia w celu ograniczenia spływu zanieczyszczeń powierzchniowych do jeziora,
   b) w obszarze ZE obowiązuje zakaz wszelkiego zainwestowania, w tym prowadzenia robót ziemnych nie związanych z gospodarką wodną, niwelacji itp.

1.12. 12DL - Publiczna droga gminna od ul. Jeziornej do linii rozgraniczającej zieleni ekologicznej II ZE- szerokość pasa drogowego 5,00 m, szerokość "mijanek" 7,50 m, "nawrotki" 12,00 m.

2. Ustala się następujące warunki przebiegu podstawowych linii rozgraniczających,
   a) linia rozgraniczająca miedzy obszarem MN/R a ZR przebiega w odległości 4,0 m od ścian budynków zwróconych w stronę zieleni rekreacyjnej,
   b) linia rozgraniczająca dla zieleni ekologicznej ZE przebiega w odległości 20,0 m od linii brzegowej i jest do niej równoległa.

3. Obszar chronionego przypałacowego parku (działka nr 117/16) pozostawia się w granicach ustalonych planem.
4. W ramach opracowywania projektów zagospodarowania terenu dla poszczególnych jednostek mieszkaniowych planu, należy wykonać szczegółowe badania geotechniczne.

**II. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

1. Zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej projektowanej w drogach wewnętrznych.
2. Odprowadzanie ścieków socjalnych z terenu MNj do sieci kanalizacji publicznej w ul. Bursztynowej; z terenów MN/R poprzez projektowaną w drogach wewnętrznych sieć kanalizacyjną i przepompownię do czyszczalni w Witko wicach lub do istniejącej sieci w ul. Bursztynowej.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej na terenie inwestora stacji transformatorowej. Kablowa podziemna sieć energetyczna w drogach j w.
4. Ogrzewanie budynków ekologicznymi nośnikami energii - olejem lub gazem.
5. Obsługa komunikacyjna terenu MNj - z ul. Bursztynowej, terenów MN/R i ZR poprzez drogę wewnętrzną 9DW z ul. Bursztynowej i drogi wewnętrzne 7DW i 8DW. Parkingi dla użytkowników zabudowy mieszkaniowej MN/R przewidziane są na terenie inwestora poza granicami opracowania.

**III. Ustalenia specjalne**

1. Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków z obszaru MN/R, wymagających przyłączenia do sieci kanalizacyjnych, może nastąpić wyłącznie po jej zrealizowaniu i podłączeniu do oczyszczalni.
2. Ustala się bezwzględny zakaz realizacji, na całym terenie zmiany planu, zbiorników bezodpływowych, również tymczasowych.
3. Wprowadza się zakaz podziału na działki budowlane wszystkich terenów oznaczonych symbolem MN/R.
4. Z uwagi na położenie terenów objętych planem (oprócz 1 MNj) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku w Bytyniu, wszystkie projekty zagospodarowania terenów oraz projekty architektoniczne obiektów muszą być uzgodnione z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.
5. Ustala się, następujące alternatywne zasady projektowania obiektów na terenach zabudowy mieszkaniowej MN/R (oprócz 6MN/R):
   a) na całym terenie MN/R obowiązuje jeden projekt budynku,
   b) na każdym z poszczególnych obszarów MN/R obowiązuje jeden projekt budynku,
   c) jak w ppkt b), z możliwością powtórzenia projektu na dwóch lub trzech obszarach MN/R.

**§ 5.** Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78), zgoda na wyłączenie gruntów z użytków łąkowych klasy IV o powierzchni 2,146 ha uzyskana została decyzją Woje- wody Wielkopolskiego Nr RR-IX-77110/106/2002/Sz z dnia 21.11.2002 r.

**§ 6.** Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości naliczaną w wysokości 15% od różnicy wartości gruntów przed i po zmianie planu.

**§ 7.** Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz zatwierdzony Uchwałą Nr XXV/70/92 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 19 grudnia 1992 r. (Dz. Urzędowy. Wojew. Poznańskiego Nr 3, poz. 23, z 23.02.1993 r.), w częściach sprzeczny z. ustaleniami niniejszej uchwały.

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

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