UCHWAŁA NR V/31/2024
RADY GMINY KAŹMIERZ

z dnia 22 lipca 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Kaźmierz uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIII/154/16 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 23 maja 2016 r., *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Bytyń rej. „Pniewska I", Gmina Kaźmierz*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz", uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/210/01 Rady Gminy Kaźmierz, z dnia 12 listopada 2001 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Bytyń rej. „Pniewska I", Gmina Kaźmierz.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Bytyń rej. „Pniewska I", Gmina Kaźmierz, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 50,5 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach od 2 do 12;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 13.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

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

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

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

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

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

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie wolnostojących stacji transformatorowych, pochylni, schodów zewnętrznych, zbiorników naziemnych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko;

4) zachowanie przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy. Dopuszcza się kanalizację rowów melioracyjnych. W przypadku zachowania rowów melioracyjnych otwartych ustala się pas wolny od zabudowy w odległości 4 m od krawędzi rowu w celu jego konserwacji;

5) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nakaz lokalizacji pasów zieleni izolacyjnej na terenie **P/U**, zgodnie z rysunkiem planu;

8) w przypadku lokalizacji na terenie **P/U** inwestycji stwarzającej uciążliwości odorowe, pyłowe lub inne mogące oddziaływać na tereny sąsiednie ustala się nakaz lokalizacji pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 10 m wokół terenu objętego inwestycją;

9) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią należy stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

10) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **P/U**;

11) w granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

   a) nakaz zachowania rowów melioracyjnych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie,

   b) dopuszczenie lokalizacji otwartych zbiorników retencyjnych, małej architektury, ogrodów deszczowych,

   c) nakaz zachowania min. 60% powierzchni jako biologicznie czynnej,

   d) nakaz zagospodarowania strefy zielenią,

   e) zakaz zabudowy budynkami,

   f) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. 1. Ustala się ochronę konserwatorską dla zabytków archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, na terenie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych: stanowiska 31 obszar AZP 50-23/274, stanowiska 36 obszar AZP 50-23/279 oraz stanowiska 82 obszar AZP 51-23/113, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych na terenach **P/U** oraz **KDGP**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ustala się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowi droga publiczna.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.

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

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Zasady zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek gruntu mniejszych niż zawarte w ustaleniach szczegółowych w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

   a) 4 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług,

   b) 4 miejsca na 10 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych i magazynowych;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

   a) w drogach publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) na pozostałych terenach w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc do parkowania ustalonych zgodnie z pkt 1:

      - 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,

      - 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 16 do 40,

      - 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi powyżej 41;

4) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej;

5) zakaz bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, w granicach terenu oznaczonego symbolem **KDW**.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 13. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru planu:

1) częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w całości w obszarze objętym koncesją nr 14/2001/Ł na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy – Stęszew”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w ustaleniach szczegółowych planu minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:

   a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki na terenach wynosi 18 m,

   b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 60-120 stopni;

2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów;

3) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega rurociąg naftowy DN800 oraz linia światłowodowa wraz ze strefami bezpieczeństwa o szerokości 20 m (po 10 m od osi), w granicach których obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie.

2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega rurociąg naftowy DN500 wraz ze strefą bezpieczeństwa o szerokości 16 m (po 8 m od osi), w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie.

3. Wokół ropociągów naftowych, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się:

1) nakaz stosowania przepisów odrębnych przy projektowaniu i realizacji inwestycji podziemnych i naziemnych w granicach wyznaczonej na planie strefy bezpieczeństwa lub w jej pobliżu;

2) zakaz lokalizacji budynków, budowli, urządzania parkingów i składów w granicach strefy bezpieczeństwa, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągów naftowych;

4) zakaz lokalizacji budynków w odległości 20 m od rurociągów naftowych.

4. Ustala się pasy eksploatacyjne wzdłuż rurociągów naftowych, o których mowa w ust. 1 i 2, o szerokości 6 m (po 3 m na stronę) oraz linii światłowodowej o szerokości 2 m (po 1 m na stronę).

5. W przypadku likwidacji, przebudowy lub zmiany lokalizacji rurociągu naftowego DN800 lub DN500 przestają obowiązywać ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu.

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

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

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Ustala się klasę główną ruchu przyspieszonego dla drogi publicznej o symbolu **KDGP**.

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

3. Obsługę komunikacyjną terenu **P/U** ustala się z istniejących dróg publicznych poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** oraz dojścia i dojazdy. Zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem **KDGP**.

4. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDW**.

5. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 1. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

1) zaopatrzenie całego obszaru planu w wodę z sieci wodociągowej;

2) zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) nakaz podczyszczania ścieków nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej;

3) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;

4) dopuszczenie oczyszczania ścieków bytowych i przemysłowych związanych z funkcjonowaniem zakładów produkcyjnych i usługowych oraz zagospodarowanie ich na własnej działce, nie naruszając interesu osób trzecich;

5) dopuszczenie lokalizacji przyzakładowych obiektów oczyszczania ścieków oraz lokalnych przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych.

3. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

1) na terenie **P/U** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów, rowów lub studni chłonnych, do odbiornika naturalnego i do naziemnego lub podziemnego zbiornika na wody opadowe i roztopowe oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych i wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem ich zagospodarowania na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów, rowów lub studni chłonnych, do odbiornika naturalnego i do naziemnego lub podziemnego zbiornika na wody opadowe i roztopowe oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.

4. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię 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.

§ 19. 1. Ustala się wyposażenie obszaru objętego planem w sieci infrastruktury technicznej oraz podłączenie do niej terenów, w tym w szczególności:

1) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;

2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z wiedzą techniczną i przepisami odrębnymi.

2. Ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych i wewnętrznych z dopuszczeniem lokalizacji na pozostałych terenach.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

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

1) przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów produkcyjnych, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,

b) składów otwartych,

c) budynków magazynowych, gospodarczych, usługowych, zaplecza technicznego,

d) obiektów uzupełniających funkcję podstawową jak: obiektów infrastruktury technicznej, w tym wolnostojących stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, wiat przystankowych, dojść i dojazdów;

2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 6,0,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,

g) maksymalna wysokość zabudowy: 50 m,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4,

i) geometria głównych połaci i pokrycie dachu: dachy wg rozwiązań indywidualnych,

j) kolorystyka elewacji budynków: odcienie szarości,

k) obiekty budowlane wysokościowe należy lokalizować:

- w odległości od strefy bezpieczeństwa rurociągów naftowych nie mniejszej niż ich całkowita wysokość,

- w odległości od krawędzi drogi krajowej nie mniejszej niż ich wysokość;

3) w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 11;

4) w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

5) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 pkt 1;

6) przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają rurociągi naftowe DN800 i DN500 wraz ze strefami bezpieczeństwa i światłowód, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15;

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;

2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania;

3) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Kaźmierz

Arleta Wojciechowska

Uzasadnienie

do Uchwały Nr V/31/2024
Rady Gminy Kaźmierz
z dnia 22 lipca 2024 r.

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

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

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

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

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

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Bytyń rej. „Pniewska I", Gmina Kaźmierz,* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 17 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr XXIII/154/16 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 23 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w miejscowości Bytyń rej. „Pniewska I", Gmina Kaźmierz.* W związku z wejściem w życie 24 września 2023 r. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu izagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, procedura opracowania niniejszego planu jak i jego forma została częściowo opracowana zgodnie z zapisami ww. ustawy, w zakresie wskazanym w przepisach przejściowych.

Gmina Kaźmierz nie podjęła uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowalnych z jakich mogą być wykonane, o której mowa w art. 37a *upizp*. Ustalenia planu dotyczące małej architektury i reklam obowiązują do czasu podjęcia przez gminę tej uchwały.

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

Dziesięć uwag zostało uwzględnionych w całości, jedna częściowo i dwóch uwag nie uwzględniono. W wyniku uwzględnienia uwag dokonano zmian w projekcie planu, co wymagało ponownego uzgodnienia projektu planu z zarządcą drogi krajowej. Pismem z 25 kwietnia 2024 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad wydała uzgodnienie projektu planu.

Projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 maja 2024 r. do 18 czerwca 2024 r. W wyznaczonym terminie można było zapoznać się z projektem planu, w siedzibie Urzędu Gminy Kaźmierz oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce aktualności/ogłoszenia. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu planu odbyła się 10 czerwca 2024 r. o godzinie 15:00. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 2 lipca 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* *w* planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. W granicach planu zostały wyznaczone tereny ogólnodostępne. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny. Obszar objęty planem stanowi teren zabudowy przemysłowo-usługowej, od którego pobierane będą podatki, w tym podatki od nieruchomości.

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

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

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

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

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą Nr LXXI/576/2024 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w* której napisano: „Stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem nowych lub zmianą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem rekomendacji zawartych w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz."

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.