

**UCHWAŁA NR XXIV/230/2021**  
**RADY GMINY KRZYKOSY**

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki o numerze ewidencyjnym 107/17 położonej w obrębie geodezyjnym Witowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 713, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Krzykosy uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzykosy, uchwalonego Uchwałą Nr V/23/2007 z dnia 22 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 19 kwietnia 2007 r. Nr 58, poz. 1526), obejmującego część działki 107/17 w Witowie, zwaną dalej „miejscowym planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzykosy, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/104/2000 Rady Gminy Krzykosy z dnia 29 czerwca 2000 r., z późn. zm.

2. Granice terenu objętego miejscowym planem określa część graficzna miejscowego planu.

3. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – część graficzna miejscowego planu, opracowana na mapie w skali 1:2000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu, zatytułowana: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki o numerze ewidencyjnym 107/17 położonej w obrębie geodezyjnym Witowo”;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzykosy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzykosy o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych w formie określonej w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.)

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.);
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektu budowlanego, w tym namiotu, od linii rozgraniczających tereny, w stosunku do których została ona ustalona;
- 3) „wiatach” – należy przez to rozumieć budowle z zadaszeniami opartymi na słupach, posiadające nie więcej niż trzy ściany, przy czym wrota wiat uznaje się za ścianę;
- 4) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć, procentowy udział w powierzchni działki budowlanej, sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej, mierzonych po obrysach zewnętrznych krawędzi budynków w stanie wykończonym, powierzchni wiat, liczonych jako powierzchnie rzutów ich zadaszeń oraz powierzchni namiotów liczonych po obrysie ich podłóg;
- 5) "powierzchni całkowitej" - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej oraz powierzchni wiat i powierzchni namiotów liczonych jak określono w pkt. 4;
- 6) „intensywności zabudowy” – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 Ustawy, należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem określonym miejscowym planem, wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia, a także z niezbędnymi, powiązаныmi z przedsięwzięciem robotami

budowlanymi: wykonaniem nawierzchni, budową zjazdu, miejsc postojowych; należy przez to rozumieć również budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, do parametrów określonych miejscowym planem, chyba że dalsze ustalenia miejscowego planu stanowią inaczej.

**§ 3. 1.** W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U**.
- 2) linie rozgraniczające teren, o których mowa w pkt. 1.

2. Symbol graficzny przeznaczenia terenu oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi gminnej, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem;
- 2) dopuszczenie nadbudowy części budynków istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu, wysuniętych przed nieprzekraczalną linię zabudowy, bez zmiany odległości ścian od linii rozgraniczających tereny tożsamy z granicą pasa drogowego drogi gminnej.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się :

- 1) dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz stwarzających zagrożenie dla lokalnych ekosystemów, w szczególności lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz ich rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zapewnienia zgodnych z przepisami odrębnymi warunków do prowadzenia działań ratowniczych w zakresie wymaganego przepisami zaopatrzenia wodnego do celów gaśniczych oraz wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających swobodny dojazd do obiektów i budynków dla jednostek ratowniczych oraz wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów gaśniczych – z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku ich braku w inny, zgodny z przepisami odrębnymi, sposób, w tym z dopuszczeniem małej retencji;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe i przemysłowe kierować należy do szczelnego zbiornika bezodpływowego;
- 6) nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub do szczelnego zbiornika bezodpływowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) stosowanie do ogrzewania budynków oraz wytwarzania ciepła technologicznego energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych; w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie gospodarowania odpadami w ramach prowadzonej działalności – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie utrudni korzystania z nieruchomości sąsiednich.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

**§ 7.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej P/U ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: budynków produkcyjnych, składów, magazynów, hurtowni, budynków usługowych, budynków administracyjno-biurowych, budynków i obiektów związanych z przetwórstwem materiałowym oraz zagospodarowaniem odpadów w zakresie ich magazynowania i przetwarzania, w tym urządzeń lokalizowanych na zewnątrz budynków, warsztatów naprawczych, myjni samochodowych, wiat, namiotów, parkingów, dojeżdż i dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się magazynowanie odpadów podlegających zagospodarowaniu na terenie zakładu;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 90% powierzchni działki;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną - 0,0,
  - b) maksymalną – 1,6;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) geometrię dachów: dachy dowolne;
- 6) wysokość budynków do – 12 m, wiat i namiotów – do 8,0 m;
- 7) wysokość budowli zgodnie z potrzebami technologicznymi i względami bezpieczeństwa;
- 8) liczbę kondygnacji nadziemnych: w budynkach administracyjnych – do 2, w pozostałych budynkach i wiatkach – 1;
- 9) minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - a) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce na 2 zatrudnionych na jednej zmianie,
  - b) dla budynków usługowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - c) dla budynków administracyjnych - 1 miejsce na 2 zatrudnionych pracujących w danym budynku;
- 10) w przypadkach podziału terenu na działki budowlane ustala się zakaz wydzielenia działek o funkcji dróg wewnętrznych, służących obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych powstających w wyniku podziału terenu; powyższe nie dotyczy dojeżdż i dojazdów do budynków w granicach działek budowlanych.
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi gminnej, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem.

**§ 10. 1.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się:

- 1) teren w całości położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 150 - Pradolina Warszawsko-Berlińska;
- 2) teren w całości jest położony na obszarze objętym koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego "Kórnik-Środa" - ważną do dnia 19.07.2024 r.;
- 3) w przypadku gospodarowania zasobami, o których mowa w pkt. 1 i pkt. 2, zastosowanie mają przepisy odrębne.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) przy lokalizowaniu budowli o wysokości równej 50 m n. p. t. i wyższych zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;

2) uwzględnienie przy lokalizowaniu obiektów, istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci.

§ 14. W zakresie ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzykosy.

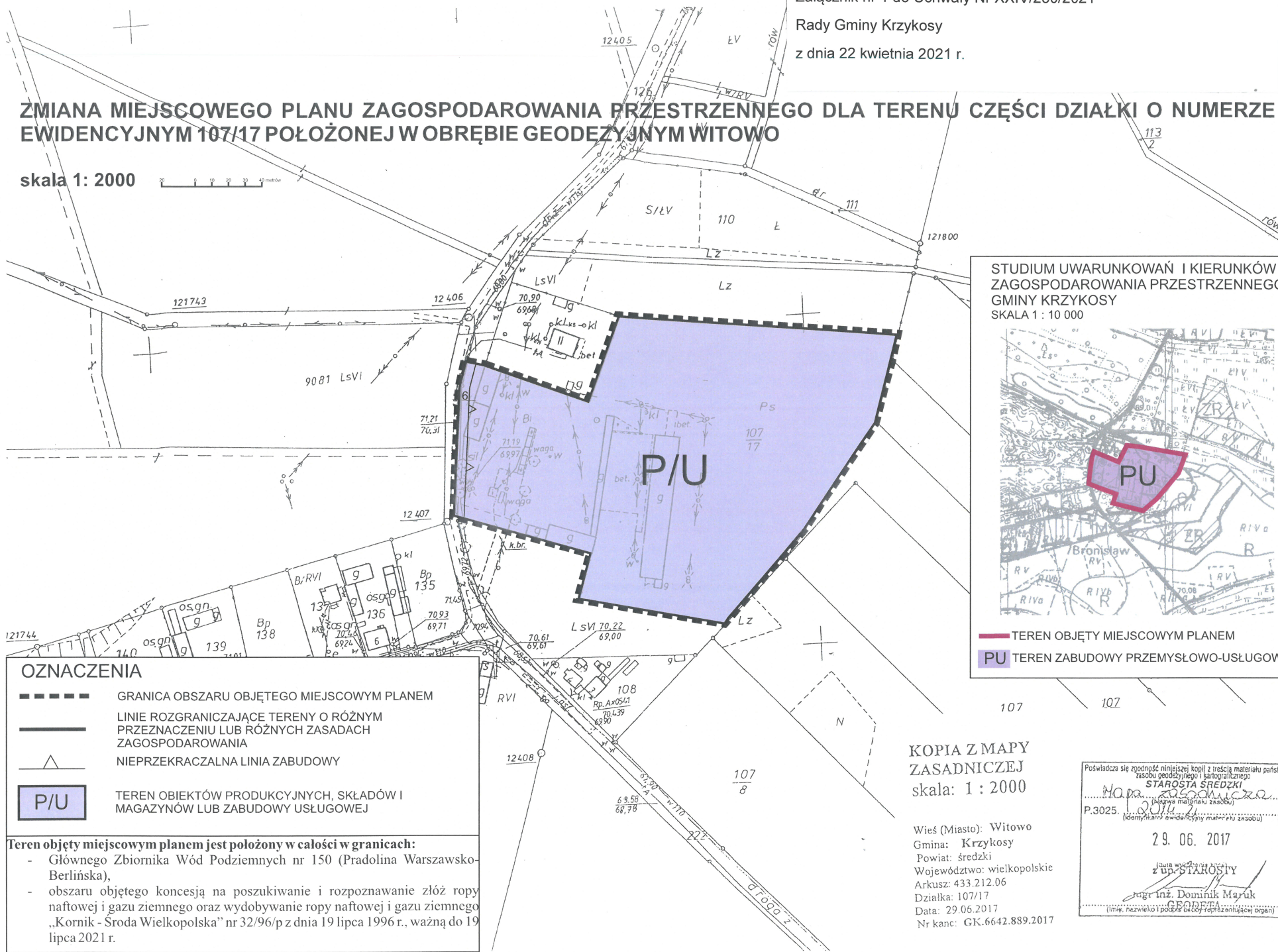
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

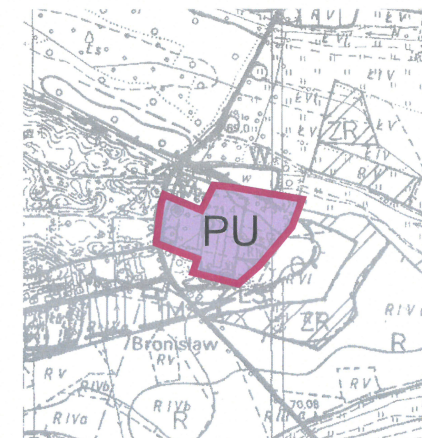
**Krzysztof Jankowiak**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU CZĘŚCI DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 107/17 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WITOWO

skala 1: 2000



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZYKOSY  
SKALA 1 : 10 000



— TEREN OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM  
PU TEREN ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWEJ

## OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- P/U** TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

### Teren objęty miejscowym planem jest położony w całości w granicach:

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 (Pradolina Warszawsko-Berlińska),
- obszaru objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego „Kornik - Środa Wielkopolska” nr 32/96/p z dnia 19 lipca 1996 r., ważną do 19 lipca 2021 r.

KOPIA Z MAPY ZASADNICZEJ  
skala: 1 : 2000

Wież (Miasto): Witowo  
Gmina: Krzykosy  
Powiat: średzki  
Województwo: wielkopolskie  
Arkusz: 433.212.06  
Działka: 107/17  
Data: 29.06.2017  
Nr kanc: GK.6642.889.2017

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
STAROSTA ŚREDZKI  
Marta Szymonczak  
P.3025  
29.06.2017  
z up. STAROSTY  
mgr inż. Dominik Maruk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/230/2021

Rady Gminy Krzykosy

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KRZYKOSY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO  
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.) przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki o numerze ewidencyjnym 107/17 położonej w obrębie geodezyjnym Witowo wyłożony został do publicznego wglądu w terminie od 05 lutego 2021 r. do 01 marca 2021 r. W dniu 19 lutego 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu były przyjmowane do dnia 16 marca 2021 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Krzykosy nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Jankowiak**

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY KRZYKOSY O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH  
W MIEJSCOWYM PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,  
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,  
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 713, ze zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 305, ze zm.), Rada Gminy Krzykosy rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych Gminy należy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym, budowa dróg, sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej i oświetlenia ulic. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza nowe tereny do zainwestowania, a także określa przebieg nowych dróg i infrastruktury technicznej, powoduje powstanie tego obowiązku na terenie objętym planem. Gmina jednakże, z uwagi na ograniczone środki budżetowe, obowiązki te może rozłożyć w czasie.

W związku z uchwaleniem **projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki o numerze ewidencyjnym 107/17 położonej w obrębie geodezyjnym Witowo** nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych gminy i co za tym idzie, nie pojawiają się obciążenia finansowe dla gminy z tego tytułu.

2. Zasady finansowanie zapisanych w miejscowym planie inwestycji.

W związku z tym, że uchwalenie zmiany miejscowego planu nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, nie zachodzi konieczność ustalenia zasad ich finansowania.

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Jankowiak**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/230/2021

Rady Gminy Krzykosy

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

### **ZBIÓR DANYCH PRZESTRZENNYCH**

Na podstawie art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Jankowiak**

## UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XXIV/230/2021

RADY GMINY KRZYKOSY

Z DNIA 22 KWIETNIA 2021 R.

Rada Gminy Krzykosy podjęła w dniu 12 września 2019 r. Uchwałę Nr IX/88/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki o numerze ewidencyjnym 107/17 położonej w obrębie geodezyjnym Witowo. Przedmiotowy plan obejmuje zakresem przestrzennym część działki ewidencyjnej o numerze 107/17, stanowiącej powierzchnię ok. 3,5 ha. Działka jest położona w obrębie Witowo.

Dla ww. obszaru obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania gminy Krzykosy, uchwalony Uchwałą Nr V/23/2007 z dnia 22 lutego 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 19 kwietnia 2007 r. Nr 58, poz. 1526, z późn. zm. Niniejsza zmiana przywołanego miejscowego planu dotyczy wyżej określonego zakresu.

Zasadniczym celem opracowania miejscowego planu stanowiącego częściową zmianę ww. planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzykosy, jest powiększenie terenów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz zmiana parametrów zagospodarowania w celu ich dostosowania do zamierzeń inwestycyjnych.

Z wnioskiem o opracowanie miejscowego planu wystąpił właściciel terenu. Zapisy obowiązującego miejscowego planu uniemożliwiały realizację planowanych przedsięwzięć. Projekt miejscowego planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym ww. uchwałą oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), zwanej dalej ustawą.

Nie podjęto ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) kształtowania krajobrazu;
- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia w wyżej wymienionym zakresie nie zostały podjęte z uwagi na poniższe okoliczności:

- 1) brak w obszarach planu terenów publicznych w rozumieniu ustawy;
- 2) opracowanie dotyczy terenu w znacznym stopniu przekształconego;
- 3) brak terenów i obiektów chronionych;
- 4) przedmiotowa zmiana dotyczy części jednej działki, a więc nie ma podstaw do przeprowadzenia scaleń, natomiast podano zasady ewentualnego podziału terenu;
- 5) nie przewiduje się wprowadzenia jakichkolwiek form tymczasowych zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 283, ze zm.), do przyjętego dokumentu załącza się pisemne podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych. W niniejszym przypadku nie

rozpatrywano rozwiązania alternatywnych z uwagi na to, że parametry zagospodarowania terenów zostały wprowadzone zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycyjnym. W miejscowym planie uwzględniono w całości ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko. Uwzględniono również uwagi opiniujących i uzgadniających projekt miejscowego planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składający się z tekstu planu i rysunku planu, przygotowuje się wraz z uzasadnieniem, które zawierać musi informacje dotyczące sposobu realizacji wymagań wynikających z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). Informacje te przedstawiono poniżej.

Ustalenia miejscowego planu są zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętymi Uchwałą Nr XVII/111/2016 Rady Gminy Krzykosy z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego gminy Krzykosy.

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w miejscowym planie, nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzykosy.

Bilans kosztów i wpływów w wyniku uchwalenia miejscowego planu zawarto w Prognozie finansowej przygotowanej w związku ze sporządzeniem miejscowego planu. Prognozuje się wpływ uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne. Gmina nie poniesie kosztów związanych z uchwaleniem miejscowego planu. Bilans jest dodatni po stronie wpływów do budżetu gminy.

Po wyczerpaniu procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), przedstawiono Radzie Gminy Krzykosy projekt miejscowego planu do uchwalenia.

#### 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ład przestrzenny zostanie uzyskany poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, dostosowanie wskaźników do gabarytów zabudowy o podobnych funkcjach na obszarach sąsiadujących, w tym określenie dopuszczalnej wysokości budynków i geometrii dachów.

#### 2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Miejscowy plan obejmuje tereny o znacznym zainwestowaniu otoczone zielenią wysoką. Nie przewiduje się wpływu na walory architektoniczne i krajobrazowe

#### 3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podjęto ustaleń. Zgodnie z wnioskiem właściwego Konserwatora Zabytków na przedmiotowym terenie nie występują obiekty chronione.

#### 4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska zapewnione zostały poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących: zachowania standardów jakości środowiska, w tym na terenach przyległych, zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, określenia sposobu ogrzewania budynków, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych.

Na przedmiotowych terenach nie występują grunty rolne, które wymagają uzyskania zgody na

zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ani grunty leśne, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473)

Ustalono nakaz zapewnienia zgodnych z przepisami odrębnymi warunków do prowadzenia działań ratowniczych w zakresie wymaganego przepisami zaopatrzenia wodnego do celów gaśniczych oraz wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających swobodny dojazd do obiektów i budynków dla jednostek ratowniczych oraz wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Teren objęty miejscowym planem położony jest na terenie gminy Krzykosy. Teren ma przeciętne walory środowiskowe, krajobrazowe, przestrzenne i ekonomiczne. Zmiana przeznaczenia terenu wpłynie na zwiększenie jego walorów ekonomicznych.

Wprowadzone przeznaczenie terenu nie będzie konfliktogenne w stosunku do otoczenia, o ile zachowane zostaną ustalenia niniejszego planu.

7. Prawo własności.

Tereny objęte miejscowym planem stanowią grunty będące własnością osób fizycznych.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wnioski dotyczące zapisów w zakresie obronności państwa dotyczyły wyłącznie lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych. Z uwagi na ograniczenie wysokości zabudowy (budynków i budowli) do wysokości znacznie mniejszej niż 50 m nie zachodziła konieczność wprowadzenia ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

W miejscowym planie nie podjęto ustaleń dotyczących potrzeb interesu publicznego.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu (ogłoszenie w prasie, na stronie biuletynu informacji publicznej Gminy Krzykosy, oraz na tablicach ogłoszeń Witowie i Krzykosach) i poinformowanie o możliwości składania wniosków do miejscowego planu;

- 2) ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu (ogłoszenie w prasie, na stronie biuletynu informacji publicznej Gminy Krzykosy, oraz na tablicach ogłoszeń Witowie i Krzykosach i poinformowanie o możliwości składania uwag do miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 3) możliwość wzięcia udziału w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu.

#### 12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie sporządzania miejscowego planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami.

#### 13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W miejscowym planie uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; ustalono zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej. Ustalono również zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych – z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 14. Wyważenie interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanego w postaci wniosków i uwag; analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu nie zostanie naruszony interes publiczny ani prywatny.

#### 15. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Tereny przeznaczone na cele zabudowy posiada dostęp do drogi publicznej. Z uwagi na przeznaczenie terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie przewidziano dodatkowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów odbywać się będzie w sposób dotychczasowy. Plan miejscowy nie przewiduje, z uwagi na jego przedmiot, ustaleń w tym zakresie.

Ze względu na wiejski charakter gminy planowane inwestycje zostały zlokalizowane na obszarze o nie w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych.

#### 16. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1.

Stwierdza się zgodność z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krzykosy w latach 2012-2016). Rada Gminy Krzykosy podjęła uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych – Uchwała Nr XVII/111/2016 Rady Gminy Krzykosy z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzykosy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

17. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.  
Przewiduje się wpływ uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne. Gmina nie poniesie kosztów związanych z uchwaleniem miejscowego planu. Prognozuje się natomiast wpływy do budżetu gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Jankowiak**