

UCHWAŁA NR LVIII/470/2023
RADY GMINY KRZYKOSY

z dnia 23 listopada 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze 223/7 w Miąskowie,
gm. Krzykosy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze 223/7 w Miąskowie, gm. Krzykosy, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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 obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

§ 2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, zatytułowana: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze 223/7 w Miąskowie, gm. Krzykosy”, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 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 2023 r., poz. 977, ze zm.).

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania zewnętrznych konturów budynków wraz z rampami, wiat oraz budowli od linii rozgraniczającej teren;
- 2) „wiacie” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany składający się z zadaszenia opartego na słupach, trwale zamocowanych w gruncie, posiadający nie więcej niż trzy ściany, przy czym drzwi wiaty uznaje się za ścianę;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach udział w powierzchni działki budowlanej sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym wraz z zadaszonymi rampami, powierzchni wiat, liczonych jako powierzchnie rzutów na płaszczyznę terenu ich zadaszenia oraz powierzchni hal namiotowych, liczonych po obrysie ich podłóg;
- 4) „intensywności zabudowy” – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.), należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm, wszystkich kondygnacji, wszystkich budynków na działce budowlanej oraz powierzchni wiat i hal namiotowych, liczonych, jak określono w pkt. 3;
- 5) „lokalizowaniu budynków, wiat i hal namiotowych” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków, wiat i hal namiotowych o danym przeznaczeniu wraz z niezbędnymi, powiązаныmi z przedsięwzięciem robotami budowlanymi: wykonaniem nawierzchni, budową zjazdu, stanowisk postojowych; należy przez to rozumieć również budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących na działce budowlanej obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, do parametrów określonych miejscowym planem, lub z zachowaniem parametrów budynków istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu, a także zmianę

użytkowania obiektów na użytkowanie zgodne z określonym miejscowym planem przeznaczeniem oraz rozbiórkę obiektów, chyba że dalsze ustalenia miejscowego planu stanowią inaczej.

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

1) przeznaczenie terenów:

- a) teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, lub usług, oznaczony symbolem **PP-PS-U**,
- b) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;

2) linie rozgraniczające tereny, o którym mowa w pkt. 1.

2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

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

- 1) z zastrzeżeniem pkt. 3, nieprzekraczalną linię zabudowy, której usytuowanie określa rysunek miejscowego planu;
- 2) lokalizowanie budynków, wiat i hal namiotowych oraz budowli zgodnie z ustaloną linią zabudowy, pozostałymi ograniczeniami wynikającymi z ustaleń miejscowego planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- 3) dopuszczenie wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy zjazdów do kondygnacji podziemnych wraz z murami oporowymi oraz okapów budynków.

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

1) zakaz lokalizowania:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) 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;
- c) przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem odpadami;

2) z zastrzeżeniem pkt. 3, dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) nakaz zachowania przy lokalizowaniu przedsięwzięć standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;

4) 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;

5) zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów gaśniczych – z sieci wodociągowej;

6) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w sposób nie zakłócający warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych, w tym studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych lokalizowanych na terenie **PP-PS-U** lub do istniejącego zbiornika wodnego – oznaczonego na rysunku miejscowego planu jako teren wód powierzchniowych śródlądowych **WS**, zlokalizowanego częściowo na obszarze miejscowego planu i częściowo na działce o numerze ewidencyjnym 227/4, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem, wchodzącej w skład nieruchomości należącej do inwestora;

7) z zastrzeżeniem pkt. 8, pkt. 9 i pkt. 10, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;

8) ścieki przemysłowe odbiegające składem od składu ścieków bytowych należy przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej podczyszczać do składu ścieków komunalnych w podczyszczalniach ścieków;

- 9) do czasu wybudowania w najbliższej drodze publicznej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki z okresowym wywozem ścieków przez uprawnione firmy do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 10) zakazuje się budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków, z dopuszczeniem lokalizowania podczyszczalni ścieków przemysłowych;
- 11) ogrzewanie obiektów i pozyskiwanie ciepła technologicznego – z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych oraz energii ze źródeł odnawialnych; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) z zastrzeżeniem pkt. 14, dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu;
- 14) zakaz stosowania na działce budowlanej mas ziemnych w sposób:
 - a) wywołujący przekroczenie dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi,
 - b) utrudniający korzystanie z nieruchomości sąsiednich.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

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

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

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, lub usług **PP-PS-U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: budynków produkcyjnych, składów, magazynów, budynków administracyjno-biurowych, garaży, wiat, hal namiotowych, kontenerów, suwnic, innych budowli technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, zbiorników retencyjnych i przeciwpożarowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, budynków usługowych związanych z prowadzoną działalnością wytwórczą lub składowo-magazynową, a także innych niż określono wyżej budynków usługowych, z wyjątkiem usług dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, w tym usług oświaty, usług zdrowia i opieki społecznej oraz usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) możliwość wydzielania działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) rodzaj zabudowy: wolnostojąca lub wzajemnie zintegrowana;
- 5) powierzchnię zabudowy – do 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,0,
 - b) maksymalna – 1,5;
- 7) minimalny teren biologicznie czynny: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość:
 - a) budynków produkcyjnych, składów, magazynów – do 12,0 m,
 - b) administracyjno-biurowych, budynków usługowych i garaży, wiat i hal namiotowych – do 10,5 m,
 - c) budowli – zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 9) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) w budynkach produkcyjnych, składach, magazynach, budynkach usługowych – 1,

- b) w budynkach administracyjno-biurowych – do 2,
 - c) w garażach, wiatkach i halach namiotowych – 1,
 - d) w budowlach – zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 10) geometrię dachów – dachy dowolne;
- 11) nakaz stosowania w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązań technicznych umożliwiających utrzymanie w tych pomieszczeniach dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych;
- 12) obsługę komunikacyjną – z drogi stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 203, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem;
- 13) urządzenie zjazdów na drogę stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 203, położoną poza obszarem objętym miejscowym planem – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych **WS** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy;
- 2) zachowanie 100% powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) dopuszczenie wykorzystania na cele retencji wód opadowych lub roztopowych.

§ 12. 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) teren leży na obszarze objętym koncesją nr 32/96/p z dnia 19 lipca 1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik – Środa”, ważną do dnia 19 lipca 2024 r.;
- 2) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin;
- 3) w związku z pkt. 1 i pkt. 2 przy lokalizowaniu obiektów i zagospodarowaniu terenu obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się :

- 1) dopuszczenie budowy, rozbudowy, przebudowy i rozbiorczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz budowy napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- 3) uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenu przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości łącznej 12,0 m po 6,0 m po każdej stronie linii licząc od jej osi; przebieg linii wraz z jej pasem technologicznym określa rysunek miejscowego planu;
- 4) po przebudowie linii, o której mowa w pkt 3, jej przeniesieniu lub skablowaniu wyznaczony pas technologiczny wraz z określonym na rysunku przebiegiem linii przestaną obowiązywać;
- 5) minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - a) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów – 1 stanowisko na 2 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - b) dla budynków usługowych – 1,5 stanowiska na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) dla budynków administracyjno-biurowych – 1 stanowisko na 2 zatrudnionych pracujących w danym budynku;
- 6) stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 stanowisko na 10 stanowisk zwykłych.

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

§ 17. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) w wysokości 30%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzykosy.

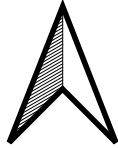
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Michał Grochowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI O NUMERZE 223/7 W MIĄSKOWIE, GM. KRZYKOSY

0 10 20 30 40 50 m



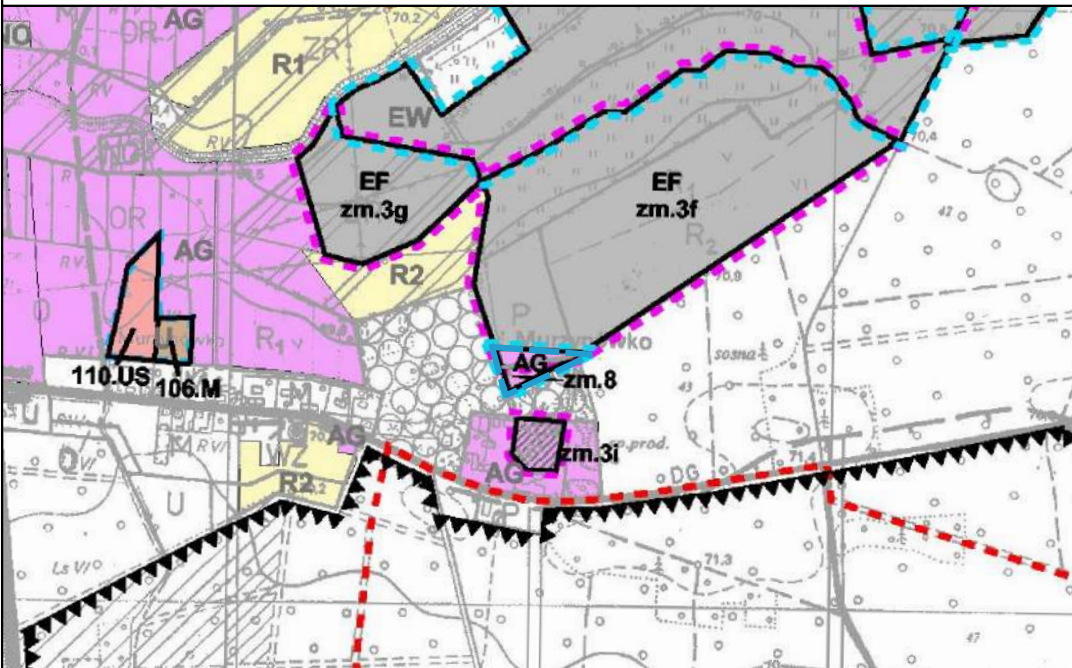
SKALA 1:1000

OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, LUB USŁUG
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

Teren objęty miejscowym planem położony jest w całości:
 - w granicach obszaru objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie "Kórnik - Środa" nr 32/96/p, ważną do dnia 19.07.2024 r.,
 - w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa - Berlin.

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



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TEREN AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr....LVIII/470../2023
 Rady Gminy Krzykosy z dnia .23 listopada.2023
 ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego
 z dnia



Plan opracowano na mapie zasadniczej w postaci wektorowej w układzie współrzędnych 2000 strefa 6. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przynietym do Państwowego zasobu zgodnie z licencją nr GK 6642 473 2023 3025 C11 wydana przez Starostę Śródzkiego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/470/2023

Rady Gminy Krzykosy

z dnia 23 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.), Rada Gminy Krzykosy, w oparciu o oświadczenie Wójta Gminy Krzykosy o niezgłoszeniu uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze 223/7 w Miąskowie, gm. Krzykosy**, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Michał Grochowski

Rozstrzygnięcie 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 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 2023 r., poz. 40, ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270, ze zm.), Rada Gminy Krzykosy rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy¹⁾.

Uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze 223/7 w Miąskowie, gm. Krzykosy, nie spowoduje kosztów po stronie Gminy, z uwagi na to, że w granicach objętych miejscowym planem nie przewiduje się dróg publicznych oraz inwestycji infrastrukturalnych, należących do zadań własnych Gminy.

2. Finansowanie zapisanych w miejscowym planie inwestycji²⁾.

Ze względu na brak inwestycji stanowiących zadania własne Gminy, nie podejmuje się ustaleń w kwestii finansowania inwestycji.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Michał Grochowski

¹⁾ 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.

²⁾ Finansowanie zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom zawartym w art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270, ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/470/2023
Rady Gminy Krzykosy
z dnia 23 listopada 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR LVIII/470/2023

RADY GMINY KRZYKOSY

Z DNIA 23 LISTOPADA 2023 R.

Rada Gminy Krzykosy podjęła w dniu 17 lutego 2023 r. uchwałę Nr XLIX/409/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze 223/7 w Miąskowie, gm. Krzykosy.

Dla terenu obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Nr III/27/2018 Rady Gminy Krzykosy z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzykosy, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 11 marca 2019 r. poz. 2759.

Zasadniczym celem opracowania miejscowego planu jest zmiana przeznaczenia terenu działki o numerze ewidencyjnym 223/7 oraz określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowego przeznaczenia terenu – zabudowy obiektami usługowymi, obiektami produkcyjnymi, składami, magazynami.

Z wnioskiem o opracowanie miejscowego planu wystąpił właściciel działki.

W dotychczas obowiązującym planie teren był przeznaczony na cele terenu produkcji energii elektrycznej EF. Część terenu jest zabudowana halą produkcyjną, część zajmuje zbiornik wodny, część pozostaje wolna od zabudowy. Obecnie, zgodnie z ustaleniami Studium, cały teren jest przeznaczony na cele terenu aktywizacji gospodarczej AG.

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 2023 r., poz. 977, ze zm.), zwanej dalej „ustawą”.

Nie podjęto ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak wymogów szczególnych dla kształtowania krajobrazu wynikających z objęcia terenu formami ochrony wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze uwagi na ich niewystępowanie;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak wskazania terenów publicznych w granicach miejscowego planu;
- 4) 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 – ze względu na niewystępowanie wymienionych terenów, obiektów lub obszarów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ze względu na brak potrzeby – nieruchomość stanowiąca własność jednego właściciela może podlegać podziałowi na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – z uwagi na brak wskazań do tymczasowego zagospodarowania 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 2023 r. poz. 1094, 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 rozwiązań alternatywnych z uwagi na to, że rozwiązaniem alternatywnym było dotychczasowe wykorzystanie terenu najpierw na cele terenów rolnych, następnie fotowoltaiki, a parametry zagospodarowania terenu zostały wprowadzone zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycyjnym.

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany i uzgodniony w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami, uzyskując wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 września 2023 r. do 21 października 2023 r.

Do projektu miejscowego planu nie zgłoszono uwag.

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 zawarto w Prognozie finansowej przygotowanej w związku ze sporządzeniem miejscowego planu.

Po wyczerpaniu procedury przewidzianej ustawą, przedstawiono Radzie Gminy Krzykosy projekt miejscowego planu do uchwalenia.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, poniżej przedstawiony został sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

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

Ład przestrzenny zostanie uzyskany poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Parametry dla zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności. Jednocześnie z uwagi na sąsiedztwo terenów otwartych – rolnych, ustalono geometrię dachów w formie dowolnej, a wysokość budynków ograniczono do 2 kondygnacji i 12 m.

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

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

Wymagania ochrony środowiska zapewnione zostały poprzez zachowanie istniejącego zbiornika wodnego jako wolny od zabudowy teren wód powierzchniowych śródlądowych WS oraz wprowadzenie ustaleń dotyczących: określenia zasad zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych lub roztopowych, określenia sposobu ogrzewania budynków i pozyskiwania ciepła technologicznego, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych.

Grunty rolne, znajdujące się na obszarze miejscowego planu, nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu ustalono zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, 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.

Dopuszczono lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jednocześnie ustalając nakaz zachowania standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Teren objęty miejscowym planem ma przeciętne walory ekonomiczne.

7. Prawo własności.

Działka objęta miejscowym planem stanowi własność osoby fizycznej.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Brak podstaw do określenia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez wprowadzenie takich ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, które chronić będą sąsiednie działki przed jakimkolwiek negatywnym wpływem zlokalizowania przedsięwzięcia w obszarze objętym miejscowym planem, ale również zapewnią rozwój funkcji gospodarczej na terenie Gminy Krzykosy.

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

Przewiduje się budowę, przebudowę, rozbudowę i rozbiórkę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a o ile zajdzie taka potrzeba – również sieci szerokopasmowych.

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 przestrzennej Gminy Krzykosy oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy, przy Urzędzie Gminy i na tablicy ogłoszeń sołectwa Miąskowo) i poinformowanie o możliwości składania wniosków do miejscowego planu;
- 2) ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu (ogłoszenia w prasie, na stronie biuletynu informacji przestrzennej Gminy Krzykosy oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy, przy Urzędzie Gminy i na tablicy ogłoszeń sołectwa Miąskowo) 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 i prognozie oddziaływania na środowisko.

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. Rozwiązania przyjęte w miejscowym planie nie kolidują z zaopatrzeniem ludności wsi Miąskowo w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych. Przedsięwzięcie zlokalizowane na obszarze objętym miejscowym planem zaopatrywać się będzie w wodę z sieci wodociągowej. Istnieje możliwość wykorzystania na cele p.poż. istniejącego na sąsiedniej działce, stanowiącej jedną nieruchomości z działką o numerze ewidencyjnym 223/7, zbiornika retencyjnego na wody opadowe lub roztopowe.

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.
Uwzględniono istniejącą na terenie zabudowę. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dostosowano do istniejącej w terenach otwartych zabudowy. Nie przewidziano rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów odbywać się będzie w sposób dotychczasowy. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nastąpi przez działania zarządców lub właścicieli przyległych dróg. Miejscowy plan nie przewiduje, z uwagi na jego przedmiot, ustaleń w tym zakresie.
Planowane zagospodarowanie zostało zlokalizowane na obszarze sąsiadującą z enklawą zabudowy w Miąskowie.

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.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie miejscowego planu adekwatnie do przeznaczenia terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

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. Przewiduje się wpływy do budżetu gminy.

18. W związku z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.), utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały, stanowiący 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.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Michał Grochowski