

UCHWAŁA NR 0007.136.2020
RADY GMINY PRZYKONA

z dnia 28 stycznia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych
w miejscowości Dąbrowa, Młyniska, Zimotki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), Rada Gminy Przykona uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dąbrowa, Młyniska, Zimotki” zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przykona – zatwierdzonego Uchwałą nr 0007.22.2015 Rady Gminy Przykona z dnia 25 marca 2015 r. i zmienionego uchwałą nr 0007.173.2017 Rady Gminy Przykona z dnia 16 lutego 2017 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem” - stanowiący załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F i 1G;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Przykona o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Przykona, dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dąbrowa, Młyniska, Zimotki określone zostały na rysunku, stanowiącym załączniki graficzne nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F i 1G do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych w przedziale 30 ° - 45 °;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.);
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość, w której można lokalizować budynki i wiaty od strony terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi tarasów i wiat na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 7) **urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** - należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne itp.;
- 8) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

§ 3. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy letniskowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML i 18ML;**
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczone na rysunku symbolami: **1RM i 2RM;**
- 3) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki – oznaczony na rysunku symbolem **E;**
- 4) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ i 6KDZ;**
- 5) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW i 17KDW.**

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

- a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
- b) dojazdów;

2) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;

3) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek.

3. Zakazuje się lokalizacji:

1) atrap dachów stromych na elewacjach budynków;

2) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie ich na terenie inwestycji;

3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

- a) ML - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- b) RM – jak dla zabudowy zagrodowej.

2. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się lokalizacji:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) chowu i hodowli zwierząt w systemie rusztowym, bezściółkowym;

3) składowania i magazynowania na otwartej przestrzeni bez zadaszenia: materiałów sypkich, odpadów poza odpowiednimi pojemnikami;

4) stanowisk postojowych na powierzchni działki budowlanej wliczanej do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr AZP 61-44/26 na terenach 1ML i 1KDW w granicy wyznaczonej na rysunku, w ramach której dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa sposób postępowania zgodnie z przepisami o ochronie i opiece nad zabytkami.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji:

- 1) terenów 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, E, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ oraz 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW w granicach obszaru górniczego Adamów dla złoża węgla brunatnego Adamów;
- 2) wszystkich obszarów objętych planem miejscowym w granicach terenu górniczego Adamów-Koźmin dla złoża węgla brunatnego Adamów;
- 3) terenów 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 1RM, 2RM, 1KDZ oraz 1KDW, 2KDW i 3KDW w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 Turek-Konin-Koło;
- 4) terenów 7ML i 6KDW w granicach Uniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 8. W zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) powierzchnię działki:
 - a) dla terenów ML – nie mniejszą niż 700 m²,
 - b) dla terenów RM – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla pozostałych terenów – dowolną;
- 2) szerokość frontów:
 - a) dla terenów ML – nie mniejszą niż 18,0 m,
 - b) dla pozostałych terenów – dowolną;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) pas ochronny, w którym obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych, o szerokości 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu oznaczonych na rysunku napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu skablowania bądź likwidacji tej linii;
- 3) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 11. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na 1 lokal rekreacji indywidualnej,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług w lokalu użytkowym,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej budynków mieszczących usługi agroturystyki,
 - e) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała;
- 3) o ile nie wynika to z przepisów odrębnych w przypadku, gdy obliczona wg pkt. 2, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie 1.

2. Dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym ścieżek pieszo – rowerowych oraz zieleni urządzonej.

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

§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 14. 1. Na terenach zabudowy letniskowej oznaczonych na rysunku symbolami **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML i 18ML** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) wolnostojących budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) wolnostojących budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży lub wiat;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków rekreacji indywidualnej – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 8,0 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
 - a) 4,0 m – przy dachu płaskim,
 - b) 5,0 m – przy dachu stromym;

- 4) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) intensywność zabudowy: w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 700,0 m², z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 2;
- 9) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków rekreacji indywidualnej, jak wykusze i lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku,
 - b) parterowymi częściami budynków rekreacji indywidualnej o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia takich dachów nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy każdego budynku rekreacji indywidualnej,
 - c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami.
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych i publicznych, w tym znajdujących się poza granicą planu z zakazem obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej nr 4506P za wyjątkiem istniejących zjazdów, przy czym dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego zjazdu na drogę 1KDZ z terenu 3ML.

3. Dopuszcza się na terenie 14ML sytuowanie budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 15. 1. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych na rysunku symbolami **1RM** i **2RM** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków inwentarskich i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży lub wiat jako wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub inwentarskich w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 4) usług agroturystyki, w tym budynków lub ich części mieszczących usługi agroturystyki.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych i mieszczących usługi agroturystyki – nie większą niż 9,0 m, i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wysokość budynków inwentarskich i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 11,0 m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 – 0,8;
- 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku,

- b) parterowymi częściami budynków, z zastrzeżeniem li. c, o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia takich dachów nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy każdego budynku,
 - c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m.
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych i publicznych znajdujących się poza granicą planu przy czym dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego zjazdu na drogę 1KDZ z terenu 1RM.

§ 16. Na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonym na rysunku symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz roboty budowlane – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) obsługę komunikacyjną z terenu 12KDW.

§ 17. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ i 6KDZ** ustala się:

- 1) klasę drogi – zbiorczą;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem - przy czym wyznaczone tereny stanowią poszerzenie istniejącego pasa drogowego zlokalizowanego poza granicami planu;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – na zasadzie integracji z terenem istniejącej przyległej drogi powiatowej położonej poza granicami planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Na terenach dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW i 17KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem - z poszerzeniami na ścieżka narożne i place do zawracania oraz zgodnie z podziałami ewidencyjnymi, przy czym teren 6KDW stanowi fragment terenu zagospodarowany na zasadzie integracji z terenem przyległej drogi położonej poza granicami planu;
- 2) możliwość lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu z drogi 13KDW na drogę 5KDZ w postulowanym miejscu zjazdu oznaczonym na rysunku;
- 3) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przykona.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr 0007.136.2020
Rady Gminy Przykona
z dnia 28 stycznia 2020r.

Uchwałą nr 0007.276.2018 z dnia 11 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dąbrowa, Młyniska, Zimotki - Rada Gminy Przykona zainicjowała prace nad projektem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jest to wynik rozpatrzenia przez Wójta Gminy Przykona wniosków mieszkańców i właścicieli terenów o przeznaczenie nieruchomości pod cele zabudowy lotniskowej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje łącznie powierzchnię ok. 16,35 ha. W obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przykona (przyjętej uchwałą nr 0007.173.2017 Rady Gminy Przykona z dnia 16 lutego 2017 r.) obszar objęty miejscowym planem obejmuje następujące tereny:

- D_R – tereny zabudowy lotniskowej,
- tereny rolnicze.

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego studium i obejmuje następujące tereny:

tereny zabudowy lotniskowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML i 18ML;**
tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczone na rysunku symbolami: **1RM i 2RM;**
teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki – oznaczony na rysunku symbolem **E;**
tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ i 6KDZ;**
tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW i 17KDW.**

Na obszarze objętym opracowaniem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązują:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Przykona wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Rady Gminy Przykona Nr XXX/218/09 z dnia 9 września 2009 r., utrzymujący w mocy na obszarze objętym opracowaniem niniejszego dokumentu następujące uchwały:
 - a) nr XXXI/175/98 Rady Gminy w Przykonie z dnia 24 marca 1998 r.,
 - b) nr XXXVII/209/01 z dnia 8 listopada 2001 r.
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przykona dla działek położonych w miejscowości Dąbrowa, Młyniska i Zimotki nr 0007.39.2011 z dnia 18 marca 2011 r.

Plan miejscowy obejmuje tereny dotąd niezagospodarowane. Stanowią one użytki rolne i leśne. Obszary wyznaczone granicami opracowania sąsiadują z drogami gminnymi i z drogą powiatową 4506P Sarbice – Słomów - Smulsko, a w ramach projektu planu wyznaczono drogi wewnętrzne, stanowiące dodatkowy układ komunikacyjny w związku z możliwymi wtórnymi podziałami geodezyjnymi na działki budowlane. Głównym celem planu jest przeznaczenie terenów pod nowe tereny zabudowy lotniskowej w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przykona. W związku z przeznaczeniem gruntów leśnych pod cele nieleśne konieczne było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne w ramach procedury sporządzania planu miejscowego.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków i obiektów, na ile to możliwe w kontekście technologicznym, ale też z poszanowaniem dla gabarytów zabudowy w kontekście terenów sąsiednich. Zapisy planu pozwalają na uwzględnienie wymogów ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Obszary objęte planem położone są przy drogach publicznych (drogi gminne) z możliwym dostępem do transportu publicznego. Ustalenia planu przewidują lokalizację nowej zabudowy letniskowej oraz zabudowy zagrodowej. Realizacja tych założeń spowoduje zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego ograniczonego do użytkowników tych terenów.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy zwiększą się adekwatnie do realizowanych obiektów. W zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości oraz ścieków bytowych przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia te odwołują się do aktów prawa wyższego rzędu, które wyczerpująco regulują te kwestie.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie powinna doprowadzić do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ w dużej mierze projekt nie ingeruje w tereny zielone tylko w tereny rolnicze o gruntach słabych klas bonitacyjnych. Niektóre tereny wymagały uzyskania zgody na przeznaczenie terenu na cele nieleśne i tam zasoby leśne zostaną uszczuplone do zakresu faktycznego wyłączenia z produkcji leśnej. Zauważyć należy, że odlesieniu podlegają tereny, które w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przykona są przeznaczone pod zabudowę letniskową.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków. Jedynie w Młyniskach fragment terenu objęty jest ochroną zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego stąd też plan miejscowy podejmuje stosowne ustalenia dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji oraz zostaną przeanalizowane ich opinie i uzgodnienia. Wójt Gminy Przykona zapewni udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Analizie będą podlegały również złożone uwagi.

Wpływy z podatków od nieruchomości utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Dochody gminy mogą ewentualnie wynikać z wpływu z podatku od czynności cywilno prawnych. Wydatki związane mogą być przede wszystkim z regulacją dróg gminnych oraz modernizacją, rozbudową infrastruktury technicznej.

Uchwałą nr 0007.172.2017 Rady Gminy Przykona z dnia 16 lutego 2017 r. przyjęto analizę aktualności zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przykona oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten stwierdza aktualność obowiązujących planów miejscowych bez konieczności ich zmian. W związku z planowanym przeznaczeniem i gabarytami zabudowy należy stwierdzić zgodność rozwiązań planu miejscowego z tym dokumentem.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.