

**UCHWAŁA NR 0007.189.2020**  
**RADY GMINY PRZYKONA**

z dnia 29 października 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Bądków Drugi, Dąbrowa, Młyniska, Olszówka, Psary, Rogów**

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

§1.1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Bądków Drugi, Dąbrowa, Młyniska, Olszówka, Psary, Rogów” 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. oraz uchwałą nr 0007.149.2020 Rady Gminy Przykona z dnia 28 maja 2020 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 Bądków Drugi, Dąbrowa, Młyniska, Olszówka, Psary, Rogów określone zostały na rysunku, stanowiącym załączniki graficzne nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 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 2020 r., poz. 293 ze zm.);
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, 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, wiat na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN i 10MN**;

- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczone na rysunku symbolem: **1RM, 2RM i 3RM**;
- 3) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku symbolami: **1R i 2R**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku symbolem: **WS**;
- 5) teren lasów – oznaczony na rysunku symbolem: **ZL**;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku symbolem: **KDZ**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW, 2KDW i 3KDW**.

§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) dojeżdż i 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) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków:
    - a) rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów i pozostałymi ustaleniami planu, z zastrzeżeniem lit. b i c,
    - b) rozbudowę tych budynków wykraczających poza linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu,
    - c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,
    - d) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:
      - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy lub niedotrzymane wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,
      - zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
  - 4) 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) usług zamieszkania zbiorowego;
- 3) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 4) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 5) punktów dystrybucji paliw;
- 6) punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów;
- 7) 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) MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) RM – jak dla zabudowy zagrodowej.

2. Dopuszcza się lokalizację 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 wymaganej niniejszą uchwałą minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

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

§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 uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji:

- 1) terenów 1RM oraz części terenów 2MN, 3MN, 1KDW, 2KDW i KDZ w granicach obszaru górniczego Adamów dla złoża węgla brunatnego Adamów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) terenów 1MN, 2MN, 3MN, 1RM, 1KDW, 2KDW i KDZ w granicach terenu górniczego Adamów-Koźmin dla złoża węgla brunatnego Adamów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) terenów 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 1R, 2R, 2RM, 3RM, WS, ZL i 3KDW oraz części terenów 2MN, 3MN, 1KDW, 2KDW i KDZ w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 Turek-Konin-Koło.

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

- 1) powierzchnię działki:
  - a) dla terenu 1MN - nie mniejszą niż 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów 2MN, 3MN, 4MN i 10MN - nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN - nie mniejszą niż 700,0 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów 1RM i 2RM – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dla pozostałych terenów – dowolną;
- 2) szerokość frontów:
  - a) dla terenów MN – 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 uwzględnienie:

- 1) ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji 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, przy czym ogniwa fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie na dachach budynków, za wyjątkiem wyposażenia terenów dróg.

§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) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg wewnętrznych i publicznych, w tym znajdujących się poza granicą planu, przy czym zakazuje się obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej nr 4506P za wyjątkiem istniejących zjazdów;
  - 3) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu nie mniejszą niż:
    - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
    - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w lokalu użytkowym,
    - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
    - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> 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;
  - 4) o ile nie wynika to z przepisów odrębnych w przypadku, gdy obliczona według pkt. 3, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.), w wysokości 30%.

§14. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN** i **10MN** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym z wbudowanym garażem;
- 2) wolnostojących budynków gospodarczych, garaży lub wiat.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
  - a) 8,0 m – przy zastosowaniu dachów płaskich,
  - b) 9,0 m w tym poddasze użytkowe – przy zastosowaniu dachów stromych;
- 3) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
  - a) 4,0 m – przy dachu płaskim,
  - b) 6,0 m – przy dachu stromym;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0do1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0do0,8;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 2 i 4:
  - a) nie mniejszą niż 1000,0 m<sup>2</sup> – na terenie 1MN,
  - b) nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup> – na terenach 2MN, 3MN, 4MN i 10MN,
  - c) nie mniejszą niż 700,0 m<sup>2</sup> - na terenach 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych i publicznych znajdujących się poza granicą planu miejscowego przy czym zakazuje się obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej nr 4506P za wyjątkiem istniejących zjazdów.

§15.1. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych na rysunku symbolami **1RM**, **2RM** i **3RM** 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, garaży lub wiat jako wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych i 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, 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 40% 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 o wysokości do 4,0 m, z zastrzeżeniem lit. c, przy czym powierzchnia takich dachów nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy każdego budynku,
    - c) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m;
  - 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych i publicznych znajdujących się poza granicą planu miejscowego.

§16.1. Na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku symbolami **1R** i **2R** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze;
- 2) zachowanie istniejących użytków zielonych, skupisk drzew i krzewów – rodzimych gatunków roślin;
- 3) prowadzenie gospodarki rolnej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

§17.1. Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonym na rysunku symbolem **WS** ustala się:

- 1) zachowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń melioracji wodnych.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§18. 1. Na terenie lasów oznaczonym na rysunku symbolem **ZL** ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§19. Na terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) klasę drogi – zbiorczą;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem - przy czym wyznaczony teren stanowi poszerzenie pasa drogowego istniejącej przyległej drogi powiatowej położonej poza granicami planu;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – na zasadzie integracji z istniejącą drogą powiatową położoną poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20. Na terenach dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW** i **3KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – z poszerzeniami na ścieżka narożne i place do zawracania zgodnie z rysunkiem;
- 2) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr 0007.189.2020 Rady Gminy Przykona z dnia 29 października 2020r.

Uchwałą nr 0007.277.2018 z dnia 11 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Bądków Drugi, Dąbrowa, Młyniska, Olszówka, Psary, Rogów - 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 mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 powierzchnię ok. 12,27 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:

- A\_R, B\_R, C\_R – tereny zabudowy wielofunkcyjnej w zwartych jednostkach osadniczych,
- tereny rolnicze

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

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN i 10MN;**

tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczony na rysunku symbolem: **1RM, 2RM i 3RM;**

tereny rolnicze – oznaczone na rysunku symbolami: **1R i 2R;**

teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku symbolem: **WS;**

teren lasów – oznaczony na rysunku symbolem: **ZL;**

teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku symbolem: **KDZ;**

tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW, 2KDW i 3KDW.**

Na obszarze objętym opracowaniem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Przykona wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Rady Gminy Przykona Nr XXX/218/09 z dnia 9 września 2009 r.

Plan miejscowy obejmuje obszary zarówno zagospodarowane zabudową mieszkaniową jednorodziną, jak i niezagospodarowane. Stanowią one użytki rolne, w tym obejmujące grunty chronione wysokich klas na terenie oznaczonym symbolem 1RM w Psarach (R-IIIb). W odniesieniu do tego terenu

nie uzyskano zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze tj. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Brak zgody został wyrażony w piśmie nr GZ.tr.602.244.2019 z dnia 5 marca 2020 r. W związku z tym przeznaczenie terenu określono na teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa. Obszary wyznaczone granicami opracowania sąsiadują z drogami gminnymi, a w ramach projektu planu na niektórych z nich 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 mieszkaniowej jednorodzinnej w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przykona.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. Realizacja tych założeń spowoduje zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego ograniczonego do mieszkańców 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 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, za wyjątkiem terenu w Psarach.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków ani objęte ochroną zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, stąd też plan miejscowy nie podejmuje ustaleń 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 zostały przeanalizowane ich opinie i uzgodnienia. Wójt Gminy Przykona zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Do projektu planu nie złożono żadnych uwag.

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.