

**UCHWAŁA NR 0007.206.2020**  
**RADY GMINY PRZYKONA**

z dnia 16 grudnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych  
w miejscowości Bądków Drugi, Kaczki Plastowe, Przykona, Psary, Smulsko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Przykona uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Bądków Drugi, Kaczki Plastowe, Przykona, Psary, Smulsko” 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 2020r.
2. Integralną częścią uchwały są:
  - rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem” - stanowiący załączniki nr 1a, 1b, 1c, 1d, 1e i 1f;
  - rozstrzygnięcie Rady Gminy Przykona o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - stanowiące załącznik nr 2;
  - 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;
  - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – stanowiący załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Bądków Drugi, Kaczki Plastowe, Przykona, Psary, Smulsko określone zostały na rysunku, stanowiącym załączniki graficzne nr 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f do niniejszej uchwały.

§2 Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż 1 mieszkanie;
- budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek pełniący funkcję garażu dla samochodu wraz z częścią gospodarczą;
- dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
- 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°;
- 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.);
- 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 oraz rowów melioracyjnych, przy czym w obszarze objętym planem:
  - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,
  - b) części budynków, takie jak balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
  - c) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

d) wiatrołapy mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 2,0 m;

**obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 70 % długości ściany frontowej każdego z budynków, przy czym dla budynków lokalizowanych w odległości większej niż 20,0 m od obowiązującej linii zabudowy, obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

**powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej;

**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, 10MN i 11MN;**

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem: **MN/U;**

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

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

5) teren zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku symbolem: **Z/WS;**

6) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji – oznaczony na rysunku symbolem: **K;**

7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku symbolem: **KDD;**

8) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW.**

§4.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

2) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

e) kolory dominujące ścian budynków:

– odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,

– kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna, lub kamienia,

f) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynku,

g) stosowanie nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających dla ścian budynku wyłącznie dla:

– podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,

– podkreślenia detali architektonicznych;

3) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe.

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 d,

- b) rozbudowę tych budynków wykraczających poza linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu,
  - c) rozbudowę tych budynków odsuniętych od obowiązujących linii zabudowy traktując te linie jak nieprzekraczalne,
  - d) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,
  - e) 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) handlu powyżej 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 3) usług zamieszkania zbiorowego;
  - 4) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
  - 5) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
  - 6) stacji napraw i obsługi pojazdów;
  - 7) usług demontażu pojazdów i maszyn;
  - 8) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;
  - 9) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- działalności produkcyjnej, przetwórczej i wydobywczej;  
 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) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
  - 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
    - h) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - i) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - j) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu ogrodów przydomowych na terenie 4MN istniejących drzew w strefie zieleni wysokiej oznaczonej na rysunku w załączniku nr 1C.
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 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 62-44/45 na terenie 2RM 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 uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji:

- 1) terenów 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, ZWS i MN/U w granicach obszaru górniczego węgla brunatnego Adamów i terenu górniczego węgla brunatnego Adamów-Koźmin, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) terenów 1MN, 2MN, 3MN, 10MN, 11MN, 1RM, 2RM, 1R, 2R, K, KDD i 8KDW 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 terenów MN - nie mniejszą niż 700,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu MN/U - nie mniejszą niż 500,0 m<sup>2</sup>,
  - c) dla pozostałych terenów – dowolną albo zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) strefę bezpieczeństwa dotyczącą istniejącego rurociągu naftowego P400 o łącznej szerokości 60,0 m – po 30,0 m od osi rurociągu na każdą stronę, w której obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) budowli rolniczych i urządzeń budowlanych,
  - c) nasadzeń drzew.

**§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 i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie tych ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, 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 3;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3.

**2.** Dopuszcza się:

- 1) lokalizację oraz roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych;
- 3) 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) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg wewnętrznych i publicznych, w tym znajdujących się poza granicami planu;
  - 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 tym w lokalu użytkowym,
    - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
    - k) 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszczących usługi agroturystyki,
    - l) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała;
  - 4) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
  - 5) o ile nie wynika to z przepisów odrębnych w przypadku, gdy obliczona według pkt 3, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy 5, obowiązuje zapewnienie 1 stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., 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, 10MN i 11MN** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży lub wiat, w tym garaży wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w budynkach gospodarczo-garażowych.

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

- 1) obowiązujące i 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) 9,5 m w tym poddasze użytkowe – przy zastosowaniu dachów stromych;

- 3) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:

- a) 4,0 m – przy zastosowaniu dachów płaskich,
- b) 6,0 m – przy zastosowaniu dachów stromych;

- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;

- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30 % 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 – nie mniejszą niż 700,0 m<sup>2</sup>;

- 8) dachy płaskie lub dachy strome.

**§15.**

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku symbolem **MN/U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków mieszkalno-usługowych wolnostojących lub usługowych wolnostojących;
  - 2) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży lub wiat, w tym garaży wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny, mieszkalno-usługowy lub usługowy;
  - 3) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w budynkach gospodarczo-garażowych.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
  - 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
    - a) 8,0 m – przy zastosowaniu dachów płaskich,
    - b) 9,5 m – przy zastosowaniu dachów stromych;
  - 3) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
    - a) 4,0 m – przy zastosowaniu dachów płaskich,
    - b) 6,0 m – przy zastosowaniu dachów stromych;
  - 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
  - 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30 % 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 – nie mniejszą niż 500,0 m<sup>2</sup>;
  - 8) dachy płaskie lub dachy strome.

#### §16.

1. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych na rysunku symbolami **1RM**, **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 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 9,5 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 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, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m.

#### §17.

1. Na terenie zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonym na rysunku symbolem **Z/WS** ustala się:

1) zachowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację;

2) możliwość lokalizacji:

a) urządzeń melioracji wodnych,

b) zieleni.

2. Zakazuje się lokalizacji:

1) budynków;

2) stanowisk postojowych.

#### **§18.**

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.

**§19.** Na terenie infrastruktury technicznej – kanalizacji – oznaczonym na rysunku symbolem **K** ustala się lokalizację na działce budowlanej urządzeń infrastruktury technicznej kanalizacyjnej – w tym przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§20.** Na terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem **KDD** ustala się:

1) klasę drogi – dojazdową;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem - przy czym wyznaczony teren stanowi poszerzenie pasa drogowego istniejącej przyległej drogi gminnej położonej poza granicami planu;

3) zagospodarowanie pasa drogowego – na zasadzie integracji z istniejącą drogą gminną położoną poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§21.** Na terenach dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW** i **8KDW** 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 – możliwość lokalizacji chodnika i jezdni lub pieszo-jezdni.

**§22.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przykona.

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

**Przewodniczący Rady Gminy Przykona**

**Maksymilian Majchrzak**

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr 0007.206.2020

#### Rady Gminy Przykona z dnia 16 grudnia 2020r.

Uchwałą nr **0007.53.2019** z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Bądków Drugi, Kaczki Plastowe, Przykona, Psary, Smulsko - 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, a także na cele zabudowy zagrodowej zgodnie z przyjętym uzasadnieniem.

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. 14,64 ha. W obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przykona (przyjętej uchwałą nr 0007.149.2020 Rady Gminy Przykona z dnia 28 maja 2020 r.) obszar objęty miejscowym planem obejmuje następujące tereny:

- A\_R, B\_R, C\_R – tereny zabudowy wielofunkcyjnej w zwartych jednostkach osadniczych,
- tereny ważniejszych łączników ekologicznych,
- tereny rolnicze (bez zakazu zabudowy).

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

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem: **MN/U**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczony na rysunku symbolem: **1RM i 2RM**;
- 5) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku symbolami: **1R i 2R**;
- 6) teren zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku symbolem: **Z/WS**;
- 7) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji – oznaczony na rysunku symbolem: **K**;
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku symbolem: **KDD**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW**.

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 częściowo zagospodarowane zabudową mieszkaniową jednorodziną, jak i niezagospodarowane. Tereny niezagospodarowane stanowią większość obszaru objętego planem miejscowym. Stanowią one w znacznej mierze użytki rolne, w tym obejmujące grunty chronione wysokich klas na terenie w miejscowości Przykona (R-IIIb). W odniesieniu do tego terenu uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę

przeznaczenia na cele nierolnicze. Ponadto, w terenie znajdującym się w Przykonie znajduje się również użytek leśny, który podlegał również procedurze uzyskania zgodny Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne – i zgoda taka została wydana. Obszary wyznaczone granicami opracowania sąsiadują z drogami gminnymi, a w ramach projektu planu na większości 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.

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 zgodnie z przepisami odrębnymi. W odniesieniu do ścieków bytowych i przemysłowych ustala się odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej, przy czym w obszarach gdzie dotąd jej nie zrealizowano dopuszcza się do czasu jej realizacji stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

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. Wyjątek stanowi teren w Przykonie, gdzie występują grunty rolne chronione oraz grunty leśne. Zauważyć należy, że odrolnieniu podlega teren, który w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przykona jest przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną w zwartych jednostkach osadniczych.

Na przedmiotowym obszarze występują objęte ochroną zewidencjonowane stanowiska archeologiczne i w związku z tym plan miejscowy ustala strefę ochrony konserwatorskiej w zakresie 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 również 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 utrzymują 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.

**Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr 0007.206.2020  
RADY GMINY PRZYKONA  
z dnia 16 grudnia 2020 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przykona o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do  
wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu**

Na podstawie 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 nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Bądków Drugi, Kaczki Plastikowe, Przykona, Psary, Smulsko” ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

### **Załącznik nr 3**

do Uchwały Nr 0007.206.2020  
Rady Gminy Przykona  
z dnia 16 grudnia 2020 roku

#### **ROZSTRZYGNIECIE Rady Gminy Przykona**

##### **o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie 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 rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby finansowana z budżetu gminy, należące do zadań własnych gminy.

**§ 2.**

1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy.

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Przykona.