

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KRZEMIENIEWO
Z DNIA

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym gruntów 237 położonej w miejscowości Drobnin, gmina Krzemieniewo, w granicach określonych na załączniku graficznym

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust.3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr L/381/2023 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym gruntów 237 położonej w miejscowości Drobnin gmina Krzemieniewo, w granicach określonych na załączniku graficznym **Rada Gminy Krzemieniewo uchwala co następuje:**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla **części działki o numerze ewidencyjnym gruntów 237 położonej w miejscowości Drobnin**, gmina Krzemieniewo, w granicach określonych na załączniku graficznym, zwany dalej planem po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/212/2021 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 28.06.2021 roku, zmienionego uchwałą Nr LVI/439/2024 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 25 marca 2024 r.

§ 2.1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenu na tereny usług sportu, rekreacji i turystyki.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu, załącznik nr 1.

§ 3. Integralną część przedmiotowej uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym gruntów 237 położonej w miejscowości**

- Drobnin gmina Krzemieniewo”** w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzemieniewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzemieniewo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3,
 - 4) dokument binarny zawierający dane przestrzenne tworzone dla aktów, o których mowa w art. 67a ust. 2 – stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Dział I

Ustalenia ogólne

§ 4. Plan określa przeznaczenie i zasady wykorzystywania obszaru objętego planem wymienione w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

§ 5.1. Ilekroć w dalszej części uchwały mowa jest o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie obszaru, uzupełniające go i nie będące z nim w sprzeczności,
- 5) jednostce – należy przez to rozumieć obszar terenu o określonej funkcji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem użytkowania,
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w trakcie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć określoną nieprzekraczalną odległość lokalizowania nowych budynków od linii rozgraniczających, nie dotyczy okapów, wykuszy i ryzalitów, schodów zadaszonych lub obudowanych partii wejściowych do budynków, które mogą przekroczyć nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość do 1,5 m,

- 8) gabarytach budynków - należy przez to rozumieć długości, szerokości i wysokości budynków dopuszczonych do lokalizacji w jednostce,
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°,
- 10) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych, większym niż 12°,
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażoną w procentach wielkość powierzchni zabudowanej na działce budowlanej,
- 12) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i obiekty infrastruktury jak: elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja, gospodarowanie odpadami, ciepłownictwo.

2. Przeznaczenie terenu pod funkcję podstawową oznaczono kolorem i symbolem literowym wyjaśnionym w legendzie na rysunku planu, załączniku nr 1.

§ 6. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica terenu objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały,
- 2) linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem graficznym i literowym,

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują poniżej wskazane zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działki,
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielania działek związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji – innej niż określone dla jednostki,
- 3) ustala się obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie budowli o wysokości równej i większej niż 50,00 m n.p.t.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8. Na obszarze planu ustala się przeznaczenie terenu na teren usług sportu, rekreacji i turystyki - oznaczony na rysunku planu symbolem **US - UT**.

§ 9. Linie, rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu linią ciągłą.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się poniżej wskazane zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu, równolegle lub prostopadle do tej linii,
- 2) dopuszcza się możliwość sytuowania wiat w odległości 1,5 m od granicy działki z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) obiekty projektować z zachowaniem parametrów określonych w §15,
- 4) w granicach terenu objętego planem nie określa się ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 1. Dla ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
- 2) możliwość dokonania nasadzeń zieleni urządzonej, w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku realizacji inwestycji, pozyskanych podczas prowadzenia robót budowlanych - na terenie inwestora lub wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3a

§ 12. Zasady kształtowania krajobrazu

Dopuszcza się:

- a) lokalizację tablic informacyjnych i szyldów,
- b) umieszczanie na ogrodzeniach tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów o łącznej powierzchni do 2,0 m².

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. Teren objęty planem położony jest w obrębie obszarów występowania stanowisk archeologicznych i nie leży w granicach strefy zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego.

2. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia prac na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, inwestor jest zobowiązany zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1904):

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego Wójta.

Następnie, jeśli konserwator uzna to za konieczne uzyskać pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych.

3. Nie określa się zasad ochrony zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się zagospodarowanie terenu **US-UT** zgodnie z ustaleniami § 15.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc

do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 15. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **US-UT** ustala się teren usług sportu, rekreacji i turystyki.

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) przeznacza się teren pod usługi sportu rekreacji i turystyki,
- b) dopuszcza się budowę wiat i obiekty małej architektury,
- c) dopuszcza się lokalizację placów zabaw i siłowni zewnętrznych,
- d) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- e) ustala się dostępność komunikacyjną terenu - z drogi gminnej,
- f) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera c),
- g) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nie określa się minimalnej powierzchnia działki ponieważ powierzchnia terenu objętego planem jest mniejsza od minimalnej powierzchni działki określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu objętego planem – 50 %,
- c) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego - 40 % powierzchni terenu objętego planem,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się

3) maksymalna wysokość obiektów – do 10,0 m,

4) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania, ponieważ powierzchnia terenu objętego planem jest mniejsza od określonej w Studium powierzchni wymagającej wyznaczenia miejsc parkingowych,

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od frontowej granicy terenu objętego planem,

6) gabaryty obiektów:

a) wiata ogrodowa:

- jednokondygnacyjna,
- wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu – do 5,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej - do 5,0 m,
- dach płaski o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°,

b) obiekty małej architektury

- wysokość obiektów od poziomu terenu – maksymalnie do 3,0 m,
 - dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych,
- c) place zabaw, siłownie zewnętrzne
- wysokość obiektów od poziomu terenu – maksymalnie do 5,0 m,
 - dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych,
- 7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych i obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, dla których nie określa się gabarytów, linii zabudowy, minimalnej powierzchni działki, szerokości frontu działki i nie wyznacza się miejsc postojowych.

Rozdział 7

Granice i sposoby 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.

§ 16.1. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń.

2. W zakresie krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 15, o przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego ($90^{\circ} \pm 10\%$) do drogi, z którymi te granice się łączą oraz o szerokościach frontów działek nie mniejszych niż 15,0 m;
2. Podział nieruchomości z przeznaczeniem pod dojścia i dojazdy – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Nie wyznacza się terenów przeznaczonych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 18. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu - nie podejmuje się ustaleń, gdyż nie występują one na terenie objętym planem.

2. W zakresie ograniczeń w użytkowaniu terenu w tym zakazu zabudowy, ustala się wysokości budynków i obiektów, określone w § 15,

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19.1. Dostępność komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z drogi gminnej, położonej poza terenem objętym planem.

2. Ustala się poniżej wskazane zasady ogólne wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – nie ustala się.
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci gazowych,
 - b) zachowuje się ograniczenia wynikające z przebiegu sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budowli i obiektów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych,
 - c) dopuszcza się możliwość instalowania urządzeń fotowoltaicznych dla własnych potrzeb,

- 6) w zakresie telekomunikacji – nie podejmuje się ustaleń,
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się ich gromadzenie w specjalistycznych pojemnikach w wyznaczonym miejscu w obrębie własnej działki i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 21. Dla terenu objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1 % .

Dział III

Przepisy końcowe

§ 22. Ustalenia planu zachowują swoją ważność w przypadku wystąpienia zmiany lub nowelizacji odpowiednich przepisów szczególnych lub gdy wystąpią zmiany wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

Nie dotyczy to przypadku, gdy z treści zmian lub nowelizacji ww. przepisów będzie wynikał obowiązek zmiany planu.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzemieniewo.

§ 24. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

