

UCHWAŁA NR X/87/2025
RADY GMINY KRZEMIENIEWO

z dnia 24 lutego 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 526/5 i 528/4, położonych w miejscowości Krzemieniewo przy ul. Dworcowej, gmina Krzemieniewo w granicach określonych za załączniku graficznym

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z Uchwałą Rady Gminy Krzemieniewo Nr XXXI/254/2021 z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 526/5 i 528/4, położonych w miejscowości Krzemieniewo przy ul. Dworcowej, gmina Krzemieniewo w granicach określonych na załączniku graficznym **Rada Gminy Krzemieniewo uchwala co następuje:**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 526/5 i 528/4, położonych w miejscowości Krzemieniewo przy ul. Dworcowej, gmina Krzemieniewo 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 czerwca 2021 roku, zmienionego uchwałą Nr LVI/439/2024 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 25 marca 2024 r.

2. Plan obejmuje zmianę przeznaczenia terenów stanowiących grunty leśne na tereny usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów.

§ 2.1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenu na tereny usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów - **UW-PP-PS.**

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

§ 3. Integralną część przedmiotowej uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 526/5 i 528/4, położonych w miejscowości Krzemieniewo przy ul. Dworcowej, gmina Krzemieniewo” w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo - stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzemieniewo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu - stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzemieniewo o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy - stanowiący nr 3,
- 4) dokument binarny zawierający dane przestrzennego 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

§ 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) terenie - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem,
- 4) jednostce przestrzennej - należy przez to rozumieć ustalenie przeznaczenia terenu, oznaczone symbolami użytkowania,
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i obowiązujące normy branżowe,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem frontowej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 528/4,
- 7) gabarytach budynków - należy przez to rozumieć długości, szerokości i wysokości budynków dopuszczonych do lokalizacji w jednostce,
- 8) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°,
- 9) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowym, większym niż 12°,
- 10) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci i obiekty infrastruktury jak: elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja, gospodarowanie odpadami, ciepłownictwo.

2. Przeznaczenie terenu oznaczono symbolami graficznymi wyjaśnionymi w legendzie na rysunku planu, załączniku graficznym nr 1.

§ 6. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami graficznymi i literowymi.

§ 7. Na obszarze objętym planem 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 następujące przeznaczenie terenu: Teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów - oznaczony na rysunku planu symbolami: **UW-PP-PS**.

§ 9. Teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oznaczono 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,
- 2) dopuszcza się możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy,

- 3) budynki projektować z zachowaniem parametrów określonych w §15,
- 4) w granicach działki wyznacza się ilość miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, określoną w §15.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 2) konieczność zastosowania wszelkich dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych w celu dotrzymania wymaganych standardów jakości i zapobiegania występowania negatywnych skutków wpływu na środowisko i zdrowie ludzi,
- 3) możliwość dokonania nasadzeń zieleni urządzonej, w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych - do kanalizacji sanitarnej,
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizowane obiekty nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska obowiązujących na terenach sąsiednich,
- 7) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych z zastosowaniem urządzeń energii odnawialnej o mocy do 100 kW, elektrycznej, gazowej lub paliw niskoemisyjnych i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.

2. 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. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 12. Zasady kształtowania krajobrazuDopuszcza się:

- a) lokalizację tablic informacyjnych i szyldów o powierzchni do 8,0 m²,
- b) lokalizację pylonów reklamowych o wysokości do 15,0 m,
- c) umieszczanie na ogrodzeniach tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów o łącznej powierzchni do 6,0 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 zobowiązanych zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292):

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce 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. 1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznej.

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. 1. Dla obszaru objętego planem oznaczonego symbolami: **UW-PP-PS** ustala się teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, dla której nie obowiązują ustalone wskaźniki, parametry oraz linie zabudowy,
- b) ustala się dostępność komunikacyjną z przyległego, zainwestowanego terenu leżącego poza obszarem objętym planem oraz z drogi powiatowej,
- c) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera c),
- d) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
- e) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia działki - 2000,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 65%,
- c) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego - 15% powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,15; maksymalny - 1,20,

3) maksymalna wysokość zabudowy - do 15,0 m,

4) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) minimum 1 stanowisko postojowe - na każde 200,0 m² powierzchni usługowej lub produkcyjnej lub składów i magazynów,
- b) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - 10,0 m od granicy jednostki z drogą powiatową działka nr 678,

6) gabaryty obiektów:

a) składy i magazyny:

- jednokondygnacyjne,
- wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu lub attyki - do 12,0 m, do kalenicy dachu - do 15,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - 100,0 m,
- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12° lub dachy strome jedno lub dwuspadowe lub dachy pilaste o kącie nachylenia połaci od 12° do 35°,

b) obiekty produkcyjne:

- do trzech kondygnacji naziemnych,
- wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu lub attyki - do 12,0 m, do kalenicy dachu - do 15,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - 100,0 m,
- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12° lub dachy strome jedno lub dwuspadowe lub dachy pilaste o kącie nachylenia połaci od 12° do 35°,

c) obiekty usług handlu wielkopowierzchniowego:

- jednokondygnacyjne,
- wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu lub attyki - do 12,0 m, do kalenicy dachu - do 15,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - 100,0 m,
- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12° lub dachy strome jedno lub dwuspadowe lub dachy pilaste o kącie nachylenia połaci od 12° do 35°,

d) obiekty garażowe:

- jednokondygnacyjne,
- wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu - do 8,0 m, do kalenicy dachu - do 12,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - 30,0 m,
- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12° lub dachy strome jedno lub dwuspadowe lub dachy pilaste o kącie nachylenia połaci od 12° do 35°,

e) wiaty:

- jednokondygnacyjne,
- wysokość wiat od poziomu terenu do kalenicy dachu - do 5,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych - do 10,0 m,
- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12° lub dachy strome jedno lub dwuspadowe lub dachy pilaste o kącie nachylenia połaci od 12° do 35°,

7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, dla których nie określa się linii zabudowy, powierzchni działki, szerokości frontu działki i nie wyznacza się miejsc postojowych.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów i 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 scalanie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w §15, o przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego ($90^{\circ} \pm 10^{\circ}$) do drogi, z którymi te granice się łączą oraz o szerokościach frontów działek nie mniejszych niż 25,0 m.

2. Podział nieruchomości - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nie wyznacza się terenów przeznaczonych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się możliwość wydzielania działek związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji - innej niż określone dla jednostki.

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.

2. W zakresie ograniczeń w użytkowaniu terenu w tym zakazu zabudowy ustala się:

- a) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- b) zachowanie 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 przyległego, zainwestowanego terenu leżącego poza obszarem objętym planem oraz z drogi powiatowej. Miejsca parkingowe i garażowe związane z planowaną zabudową należy realizować w ilościach określonych w §15.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów pitnych i gospodarczych z sieci wodociągowej, do celów ochrony przeciwpożarowej z sieci wodociągowej - w razie potrzeby dodatkowo ze zbiornika p/poż,
- 2) w zakresie gospodarki ściekowej - odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej,
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych - na własnym terenie - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz - poprzez indywidualny system zaopatrzenia w gaz,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - dopuszcza się możliwość budowy infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w tym stacji transformatorowych, w miejscach dostępnych z dróg publicznych,
- 6) w zakresie telekomunikacji - według przepisów odrębnych,
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się ich gromadzenie w specjalistycznych pojemnikach w wyznaczonych 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 30%.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 22. Ustalenia planu zachowują swoją ważność w przypadku wystąpienia zmiany lub nowelizacji odpowiednich przepisów szczególnych lub gdy wystąpią zmiany 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

inż. Mirosław Kryztofiak

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 526/5 i 528/4, położonych w miejscowości Krzemieniewo przy ul. Dworcowej, gmina Krzemieniewo

Skala 1:1000

Legenda

- Granica terenu objętego planem (dla czytelności rysunku odsunięta o 1 m)
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- UW-PP-PS** Teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów

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

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo

Skala 1:15000



Legenda do wyrysu (wybrane elementy)

- Granica terenu objętego planem
- 2** Granica terenu objętego zmianą Studium (uchwała RG Krzemieniewo Nr LVI/439/2024 z dnia 25.03.2024 r.) - zmiana nr 2
- Tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- Tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów, w tym produkcyjnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej

Licencja nr GN.VII.6621.811.2024 z dnia 01.03.2024
Organ wydający licencję: Starosta Leszczyński

Układ współrzędnych: PL-2000(6), EPSG: 2177

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR / /2025
RADY GMINY KRZEMIENIEWO Z DNIA . .2025

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/87/2025

Rady Gminy Krzemieniewo

z dnia 24 lutego 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KRZEMIENIEWO
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 526/5 I 528/4,
POŁOŻONYCH W MIEJSOWOŚCI KRZEMIENIEWO
PRZY UL. DWORCOWEJ, GMINA KRZEMIENIEWO
W GRANICACH OKREŚLONYCH NA ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Krzemieniewo, gmina Krzemieniewo w granicach określonych na załączniku graficznym, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko w dniach od 13.11.2024 r. do 13.12.2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 25.11.2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Krzemieniewo.

Uwagi do planu można było składać w terminie do dnia 13.01.2025 r.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Krzemieniewo, gmina Krzemieniewo nie wpłynęły żadne uwagi.

Rada Gminy Krzemieniewo rozstrzyga co następuje:

Na podstawie oświadczenia Wójta Gminy Krzemieniewo o **braku uwag** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do publicznego wglądu, wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko - nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/87/2025

Rady Gminy Krzemieniewo

z dnia 24 lutego 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KRZEMIENIEWO O SPOSOBIE REALIZACJI
ZAPISANYCH W PLANIE ZADAŃ Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA
NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz 1130 ze zm.) Rada Gminy Krzemieniewo w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- Ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.);
- Ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz 1530 ze zm.);
- Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 757);
- Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 266 ze zm.);

prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego.

Rada Gminy Krzemieniewo rozstrzyga co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 526/5 i 528/4, położonych w miejscowości Krzemieniewo przy ul. Dworcowej, gmina Krzemieniewo, w granicach określonych na złączniku graficznym - nie powoduje konieczności poniesienia przez Gminę kosztów z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, służącej zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiących zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/87/2025

Rady Gminy Krzemieniewo

z dnia 24 lutego 2025 r.

**Dokument binarny zawierający dane przestrzenne tworzone dla aktów, o których mowa w art. 67a
ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR X/87/2025
RADY GMINY KRZEMIENIEWO

z dnia 24 lutego 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 526/5 i 528/4, położonych w miejscowości Krzemieniewo przy ul. Dworcowej, gmina Krzemieniewo w granicach określonych za załączniku graficznym

Podstawą opracowania projektu planu jest Uchwała Rady Gminy Krzemieniewo Nr XXXI/254/2021 z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 526/5 i 528/4, położonych w miejscowości Krzemieniewo przy ul. Dworcowej, gmina Krzemieniewo w granicach określonych na załączniku graficznym.

Uchwała wywołująca obejmowała teren położony w miejscowości Krzemieniewo, w granicach określonych na załączniku graficznym nr do 1 do uchwały wywołującej.

Teren położony jest przy ul. Dworcowej w miejscowości Krzemieniewo gmina Krzemieniewo.

Celem opracowania planu jest przeznaczenie terenów leśnych na tereny usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.).

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „ABC” w dniu 20.09.2023 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Krzemieniewo w dniach od 20.09.2023 r. do 03.11.2023 r.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismami nr RRGP.6721.1.2.2023, RRGP.6721.1.3.2023 oraz RRGP.6721.1.4.2023 z dnia 15.09.2023 r., wysłano zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 526/5 i 528/4, położonych w miejscowości

Krzemieniewo przy ul. Dworcowej, gmina Krzemieniewo w granicach określonych na załączniku graficznym.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu zostały złożone wnioski do projektu planu.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem nr WOO-III.411.380.2023.AK.1 z dnia 10.10.2023 r. oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lesznie pismem nr ON-NS.9011.6.12.2023 z dnia 19.09.2023 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko - podsumowano procedurę wyboru przyjętego dokumentu.

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne opinie właściwych organów wymienionych w art. 57 i 58 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Uwagi i zalecenia zawarte w opiniach i uzgodnieniach zostały wprowadzone w formie niezbędnych uzupełnień do projektu planu.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c wystąpiono do Marszała Województwa o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Decyzją nr DR-I.7151.54.2024 z dnia 27.08.2024r. Marszałek Województwa Wielkopolskiego wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 0,6400 ha gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na działkach o nr ewidencyjnych 526/5 i 528/4 w obrębie Krzemieniewo.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 13.11.2024 r. do 13.12.2023 r.

Ogłoszenie o wyłożenie do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie "ABC" w dniu 30.10.2024 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Krzemieniewo:

<http://www.bip.krzemieniewo.pl>, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy Krzemieniewo w dniach od 30.10.2024 r. do 13.01.2025 r.

W dniu 25.11.2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Krzemieniewo, ul. Dworcowa 34 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po zakończeniu wyłożenia - do dnia 13.01.2025 r. nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla działek o numerach ewidencyjnych gruntów 526/5 i 528/4, położonych w miejscowości Krzemieniewo przy ul. Dworcowej gmina Krzemieniewo - przedłożono Radzie Gminy Krzemieniewo, celem uchwalenia.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo.

W planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2007 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury uwzględniono biorąc pod uwagę położenie terenu w bezpośredniej bliskości zwartej zabudowy wsi Krzemieniewo oraz wzdłuż drogi powiatowej - ul. Dworcowa.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe, zostaną osiągnięte poprzez zastosowanie wynikających z ustaleń planu miejscowego, zapisów dotyczących gabarytów, formy architektonicznej, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni nowo wydzielanych działek.
- 3) Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochron gruntów leśnych, uwzględniono ustalając zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków docelowo do kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem tymczasowych zbiorników bezodpływowych na ścieki.
- 4) W przedmiocie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zapewniono poprzez selektywne gromadzenie odpadów w

specjalistycznych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi, wyznaczenie minimalnego udziału procentowego terenu biologicznie czynnego.

Nie podjęto ustaleń w zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przewiduje się przyszłościowe dochody Gminy w postaci podatków od nieruchomości oraz renty planistycznej w przypadku sprzedaży terenów.

7) Prawo własności, zostało uwzględnione w §17 tekstu uchwały poprzez zapewnienie możliwości wtórnego podziału działki.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu oraz poprzez przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa. Wyżej wymienione organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa Państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego, zrealizowano w zakresie przeznaczenia terenu i charakteru planu wynikającym z wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i orany. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - nie podjęto ustaleń, gdyż na terenie objętym planem nie występują tereny o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązaniu kontaktów społecznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez dopuszczenie uzbrojenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną powiązaną z układem zewnętrznym.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W trakcie prowadzenia procedury planistycznej nad sporządzeniem projektu planu, zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:

- a) ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Krzemieniewo i przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zawiadomienia właściwych organów i instytucji o przystąpieniu do sporządzania projektu planu;
- b) ogłoszenie w prasie. obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Krzemieniewo i przy użyciu środków komunikacji elektronicznej o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, terminie i miejscu dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami i możliwości składania uwag do projektu planu;
- c) zorganizowanie w dniu 25.11.2024 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

- 12) Jawność i przejrzystość procedur planistycznych zachowano poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, uzyskano poprzez ustalenie wykorzystania i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania zważono interes publiczny i interesy prywatne poprzez dokonanie analiz ekonomicznych, środowiskowych i interesy prywatne poprzez dokonanie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych na etapie czynności poprzedzających podjęcie uchwały Rady Gminy Krzemieniewo w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Krzemieniewo gmina Krzemieniewo.

Sporządzając projekt planu miejscowego uwzględniono wymogi ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) zlokalizowanie nowych terenów pod zabudowę związaną z działalnością gospodarczą o funkcji handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) zadbanie, aby odległość wyznaczonego terenu umożliwiała swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w kierunku centrum wsi oraz przystanków komunikacji zbiorowej.

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono wyniki analizy, o której mowa art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ opracowania planu na finanse publiczne w tym budżet Gminy zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi o tym, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem.

Procedurę planistyczną prowadzono zgodnie z ustawą i do publicznego wglądu wyłożono część tekstową i graficzną projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko.

Realizacja ustaleń planu miejscowego przyczyni się do racjonalnego prowadzenia gospodarki przestrzennej w gminie, co jest podstawowym zadaniem władz samorządowych.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Krzemieniewo uchwały w przedmiotowej sprawie jest w pełni uzasadnione.