

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KRZEMIENIEWO
Z DNIA

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 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 2024 r. poz. 609, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 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 działalności gospodarczej o wiodącej funkcji składów i magazynów i produkcyjnej oraz usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

2.2. 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 - 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.) 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).

§ 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) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 5) jednostce przestrzennej – należy przez to rozumieć ustalenie przeznaczenia terenu, oznaczone symbolem użytkowania,
 - 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i obowiązujące normy branżowe,
 - 7) 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,
 - 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 połąci do 12°,
 - 10) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych, większym niż 12°,
 - 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i obiekty infrastruktury jak: elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja, gospodarowanie odpadami, ciepłownictwo.
2. Przeznaczenie terenu oznaczono symbolem graficznym wyjaśnionym 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 symbolem graficznym i literowym,

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

- 1) dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działek,
- 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 następujące przeznaczenie terenu:

Teren składów i magazynów, produkcji przemysłowej oraz usług handlu wielkopowierzchniowego – oznaczony na rysunku planu symbolami: **PS – PP – UW.**

§ 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,
- 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

§ 12. Zasady kształtowania krajobrazu

Dopuszcza 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 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 2024 r. poz. 1292):

- 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. 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: **PS – PP– UW** - ustala się teren składów i magazynów, produkcji przemysłowej oraz usług handlu wielkopowierzchniowego:

1) zasady kształtowania zabudowy:

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

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1000,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 60 %,
- c) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego - 20 % 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) dla samochodów osobowych:
- 1 stanowisko postojowe - na dwóch zatrudnionych w obiektach o funkcji produkcyjnej, składach i magazynach,
 - 1 stanowisko postojowe - na każde 50,0 m² powierzchni usługowej,
- 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 lub strome jedno lub dwuspadowe lub dachy pilaste o kącie nachylenia połąci 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 lub strome jedno lub dwuspadowe lub dachy pilaste o kącie nachylenia połąci 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 lub strome jedno lub dwuspadowe lub dachy pilaste o kącie nachylenia połąci 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 – do 30,0 m,
 - dachy płaskie lub strome, jedno lub dwuspadowe lub dachy pilaste o kącie nachylenia od 12° do 35°;
- c) wiaty:
- jednokondygnacyjne,
 - wysokość wiat od poziomu terenu do kalenicy dachu – do 5,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych - do 10,0 m,
 - dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 25°;
- 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 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 ($90^{\circ} \pm 10^{\circ}$) do drogi, z którym i 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.

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 wysokości budynków i obiektów, określone dla poszczególnych jednostek 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 – 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 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 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