

**UCHWAŁA
RADY GMINY GRZEGORZEW**

z dnia 20 grudnia 2023 r.

NR LXI/394/2023

**w sprawie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap VI A”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku uchwałą Nr XXXVIII/252/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap VI”, Rada Gminy Grzegorzew uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap VI A” nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grzegorzew”, uchwalonej uchwałą Nr LV/357/2023 Rady Gminy Grzegorzew z dnia 23 maja 2023 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew, który otrzymuje nazwę: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap VI A”, zwany dalej planem.

§ 2. Załącznikami do planu są: rysunki planu stanowiące załączniki od nr 1 do nr 11; rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 12; rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 13; dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 14.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem; symbole terenów; linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania; nieprzekraczalne linie zabudowy; granice stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 2) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 3) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 4) oznaczenie drogi krajowej przylegającej do granic obszaru;
- 5) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do granic obszaru;
- 6) oznaczenie drogi gminnej przylegającej do granic obszaru.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów objętych planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą iż nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych; dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony dróg publicznych, wewnętrznych: remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych o ile nie spowoduje to zbliżenia obiektu do drogi, lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii i urządzeń elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji redukcyjnych gazu, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5 m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
- 2) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji; przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu; symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie; terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia; urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa; pasie

technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy

§ 5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im symbole przeznaczenia:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **PEF** – tereny elektrowni słonecznych;
- 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) **R** – tereny rolnicze;
- 5) **WS** – tereny wód powierzchniowych – staw;
- 6) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 6. 1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze, można realizować na wszystkich terenach, zachowując wyznaczone w ustaleniach szczegółowych gabaryty zabudowy oraz w sposób zgodny przepisami odrębnymi.

2. Plan wyznacza teren KD-D przeznaczony na cele publiczne.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.

§ 7. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności: obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń pomocniczych.

§ 8. 1. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych należy przestrzegać zdefiniowanych oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, 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

§ 9. 1. Tereny objęte planem położone są poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.), w szczególności: tereny objęte planem nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody. W przypadku odkrycia gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Tereny objęte planem nie są położone w obrębie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu;
- 2) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym;
- 3) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi.

4. Tereny objęte planem, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie są obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, nie są ustanowione terenami górniczymi, nie znajdują się w granicach udokumentowanych złóż kopalin, nie znajdują się w obrębach zbiorników wód podziemnych, nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. 1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

2. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w szczególności działalność na obszarze planu nie może powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną. Tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania działalności.

3. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 92 uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi. Tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania drogi. Dopuszcza się wykorzystanie terenów jako terenów objętych ochroną akustyczną oraz wznoszenie budynków w zasięgu uciążliwości drogi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość do poziomu określonego w obowiązujących dla terenów oraz budynków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności budynki należy chronić przed hałasem i drganiami w sposób określony w przepisach odrębnych oraz w Polskich Normach.

4. Na wszystkich terenach objętych planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko poza budową sieci infrastruktury technicznej, zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym ryzyku i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

5. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Tereny oznaczone symbolem RM kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 11. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób

nie powodujący przekroczeń wymaganych dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Ustala się ochronę archeologicznego dziedzictwa kulturowego na terenie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych przedstawionej na załączniku nr 3. Na terenie obowiązują wymogi przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się obszarów przestrzeni publicznej, definiowanych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 5.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Publiczne sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych a także przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy.

§ 14. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem lub warunkami gruntowymi; Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV, w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV oraz 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV; Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w przepisach odrębnych; W granicach pasów technologicznych obowiązują także przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz normy; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem

tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych; Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030); Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej; Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz gdy pozwalają na to przepisy odrębne dopuszcza się odprowadzanie ścieków w sposób dopuszczalny przez przepisy odrębne; Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi; Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację dołów chłonnych oraz zbiorników wód opadowych i roztopowych; W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować urządzenia drenarskie; Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych; Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją; W zakresie ogrzewania należy stosować ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw; Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych. Na sieciach infrastruktury podziemnej oraz bezpośrednio w ich sąsiedztwie, a także bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi nie można wykonywać nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 15. Na terenach objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokożenia potrzeb parkingowych:

- 1) Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora; Należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, 1 miejsce postojowe dla pracowników na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych; ustala się minimum jedno miejsce postojowe na każdym terenie PEF; miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn.zm.).

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, spełniające wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. 2022 r. poz. 1225), rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz.1030) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1518). Budowy i przebudowy zjazdów podlegają przepisom określonym w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn.zm.), w szczególności budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu. Zgodnie z art. 16 tej ustawy: budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

2. Tereny przedstawione na załącznikach nr 2 i nr 3 w obrębie Barłogi przylegają do drogi krajowej nr 92, która jest drogą klasy GP (główną ruchu przyspieszonego). Obsługa terenu przedstawionego na załączniku nr 2 w obrębie Barłogi możliwa jest poprzez istniejący zjazd na działkę o nr ewid. 101/1; Obsługa terenu przedstawionego na załączniku nr 3 w obrębie Barłogi możliwa jest poprzez istniejący zjazd na działkę o nr ewid. 83/4.

3. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach powiatowych i gminnych możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów. Zjazdy należy wykonywać z zachowaniem przepisów określonych w ust. 1.

Rozdział 6.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.

2. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału prowadzonych na podstawie przepisów odrębnych dla terenów 1MN; 2MN; PEF:

- minimalna powierzchnia działki – 25 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 10.000 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 5 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 75 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

Rozdział 7.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych.

§ 19. Nie planuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza możliwością ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 1MN

§ 20. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **1MN** przeznaczenie:przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 21. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **1MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m;
 - maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10,0 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 0,5;
- 2) Ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) Ustala się dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 2MN

§ 22. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **2MN** przeznaczenie:przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 23. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **2MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,0 m;
 - maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 6,0 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 0,5;
- 2) Ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° z główną kalenicą równoległą do drogi;
- 3) Ustala się dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów elektrowni słonecznych oznaczonych symbolem PEF

§ 24. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **PEF** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: elektrownia słoneczna - fotowoltaiczna, sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe, towarzyszące obiekty budowlane.

§ 25. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **PEF** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;

- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 0,1;
- 2) Ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 45°;
- 3) W granicach terenów PEF dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW. W granicach terenu PEF, jako strefę ochronną ustala się teren przed liniami zabudowy oraz od strony pozostałych granic minimum w odległości 3 m od linii rozgraniczających teren EF z sąsiednimi działkami i sąsiednimi terenami, w strefie tej ustala się zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych;
- 4) Wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,0 oznacza, iż można pozostawić działkę wolną od zabudowy budynkami, może być wykorzystana na funkcje nie wymagające budowy budynków;
- 5) Na terenach elektrowni należy zapewnić przejścia dla przemieszczania się zwierząt.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolem RM

§ 26. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **RM**

przeznaczenie:przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

§ 27. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **RM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
- maksymalna wysokość budowli – 14 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0;

- 1) Ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; Ustala się dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolniczych oznaczonych symbolem R

§ 28. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **R** przeznaczenie:przeznaczenie podstawowe: urządzenia melioracji wodnych, uprawy rolne, użytki zielone, łąki, pastwiska.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **R** ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, także zabudowy zagrodowej.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu wód powierzchniowych – stawu oznaczonego symbolem WS

§ 30. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **WS** przeznaczenie:przeznaczenie podstawowe: staw.

§ 31. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **WS** ustala się zakaz przeznaczenia pod zabudowę.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych - klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem KD-D

§ 32. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KD-D** przeznaczenie:przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej.

§ 33. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu. Teren należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW

§ 34. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KDW** przeznaczenie:przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

§ 35. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu. Do 100% terenu można utwardzić.

DZIAŁ III.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 16.

Ustalenia końcowe

§ 36. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. Dla gruntów przeznaczanych na cele publiczne ustala się stawkę 0%.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grzegorzew.

§ 38. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

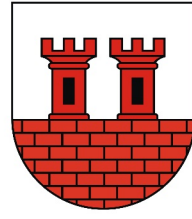
§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

Tadeusz Sosnowski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW GMINY GRZEGORZEW - ETAP VI A

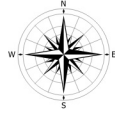
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NRLXI/394/2023
RADY GMINY GRZEGORZEW Z DNIA 20.12.2023 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRZEGORZEW



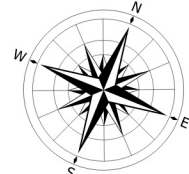
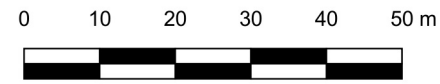
1
SKALA 1:10 000



OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

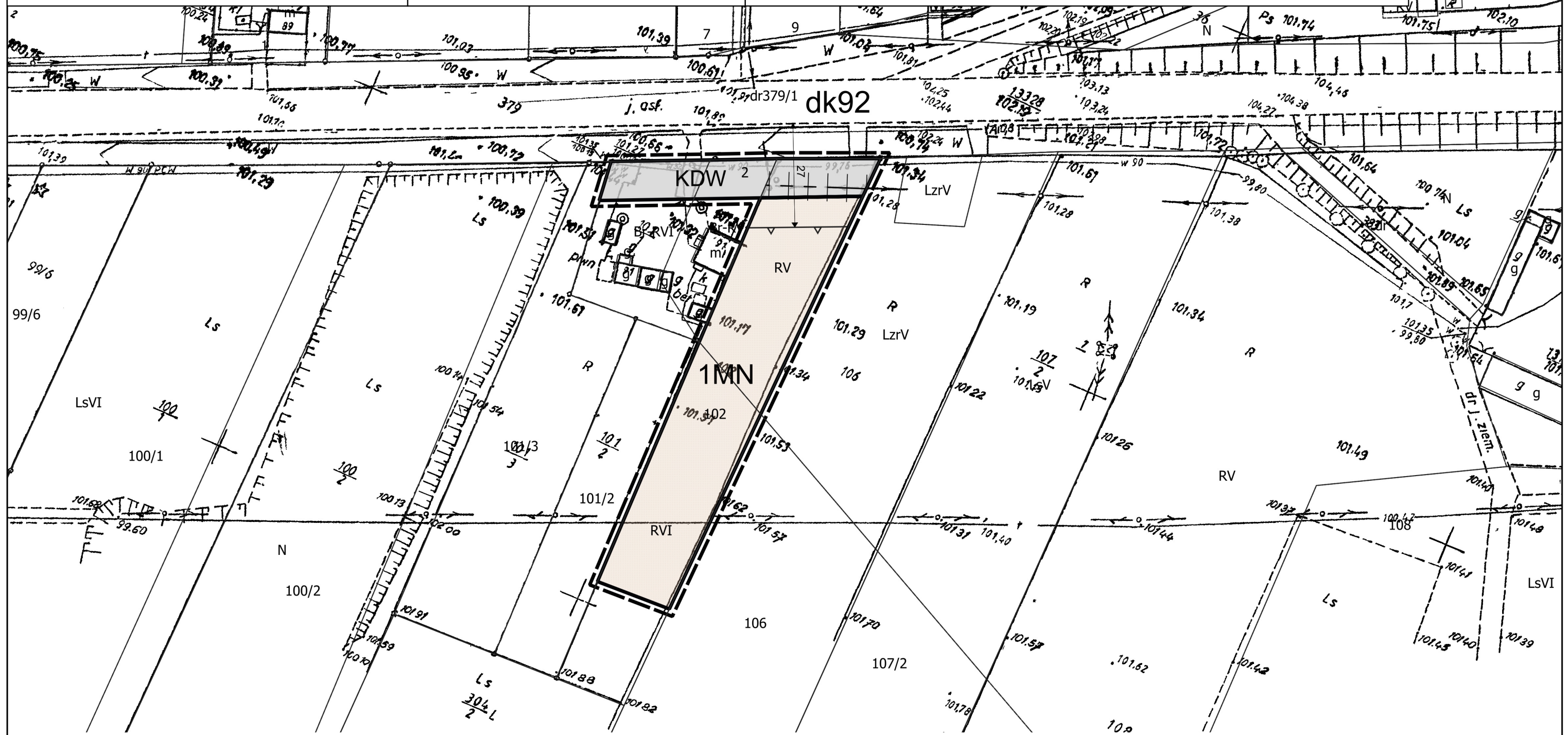
OBRĘB BARŁOGI

Skala 1 : 1 000



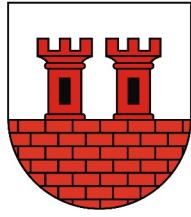
OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - 1MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE
- dk92 OZNACZENIE DROGI KRAJOWEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANICY OBSZARU
 - PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA 0,4kV



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW GMINY GRZEGORZEW - ETAP VI A

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR LXI/394/2023
RADY GMINY GRZEGORZEW Z DNIA 20.12.2023 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRZEGORZEW



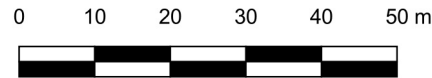
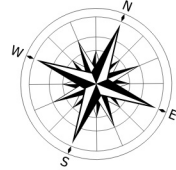
SKALA 1:10 000



OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

OBRĘB BARŁOGI

Skala 1 : 1 000

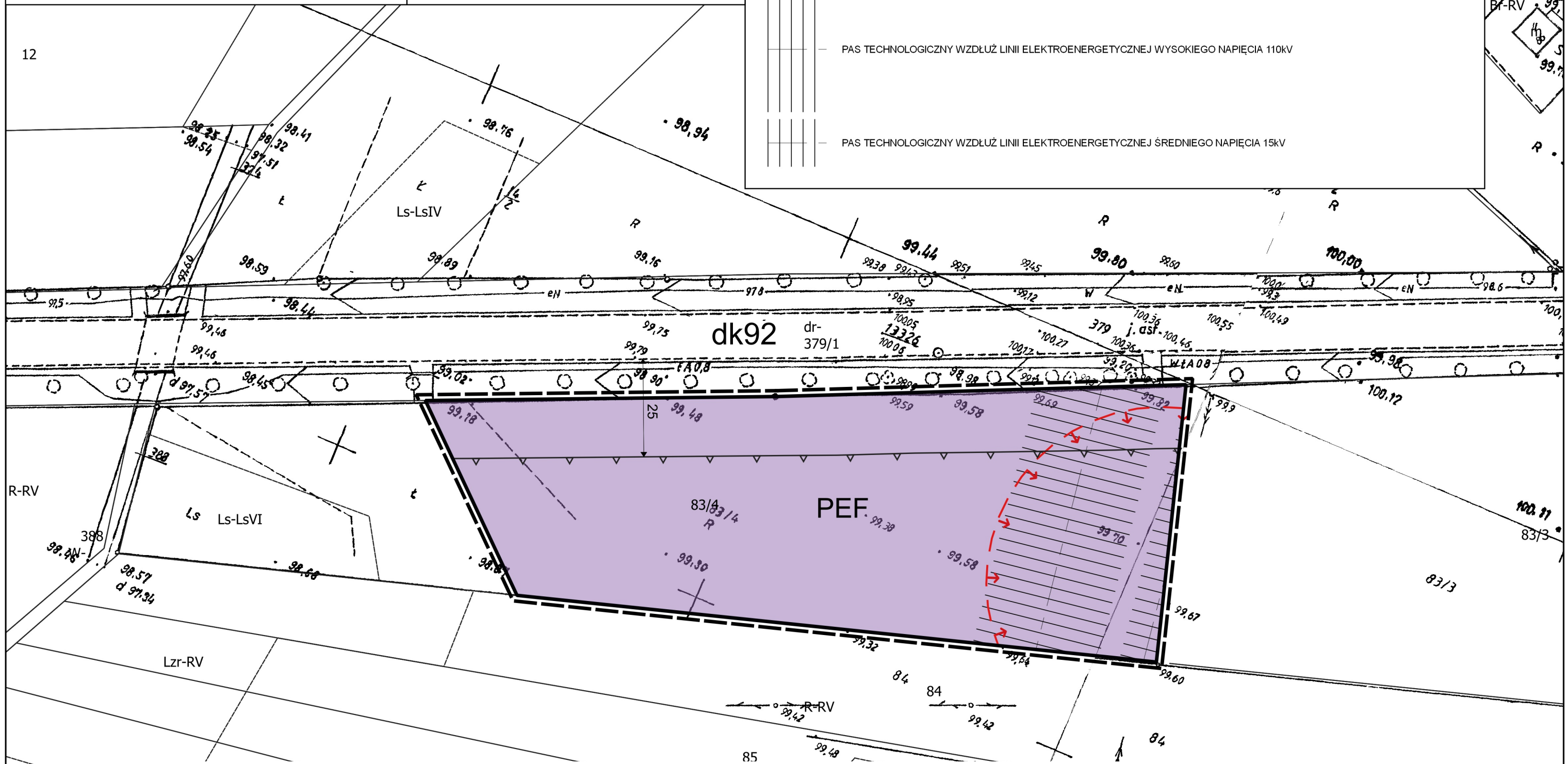


OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PEF TERENY ELEKTROWNI SŁONECZNYCH
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZE WIDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

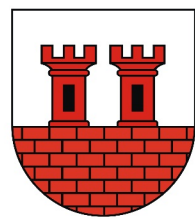
OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE

- dk92 OZNACZENIE DROGI KRAJOWEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANICY OBSZARU
- PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
- PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW GMINY GRZEGORZEW - ETAP VI A

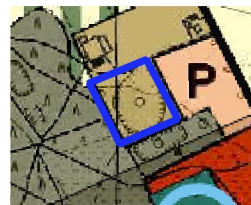
ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR LXI/394/2023 RADY GMINY GRZEGORZEW Z DNIA 20.12.2023 R.



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - 1MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE
- PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA 0.4kV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRZEGORZEW



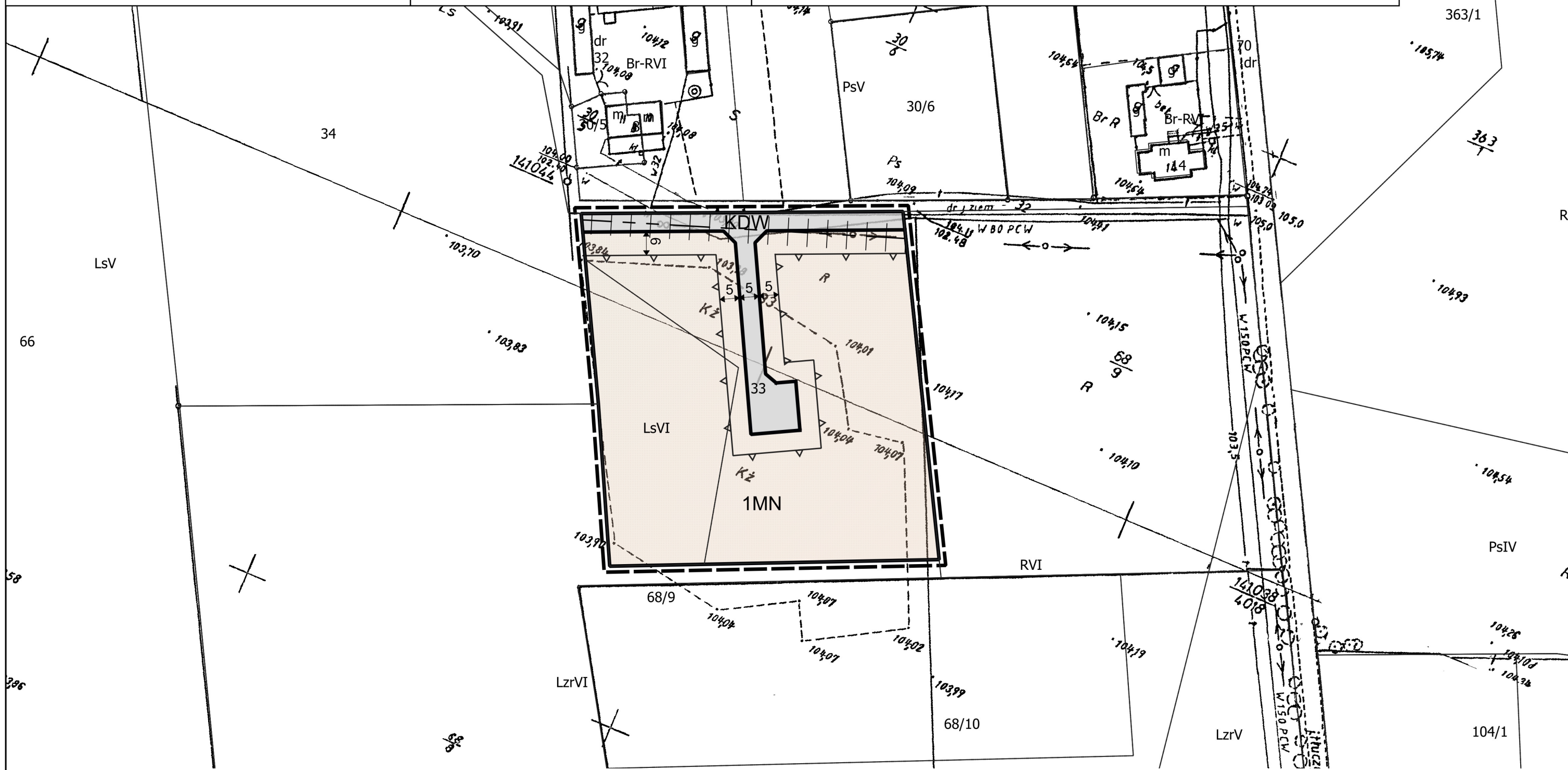
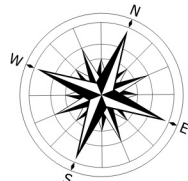
SKALA 1:10 000



OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

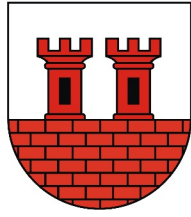
OBRĘB BORYSŁAWICE KOŚCIELNE

Skala 1 : 1 000



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW GMINY GRZEGORZEW - ETAP VI A

ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY NR LXI/394/2023 RADY GMINY GRZEGORZEW Z DNIA 20.12.2023 R.



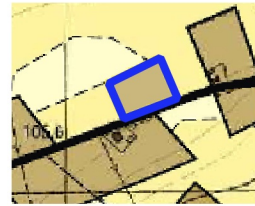
OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

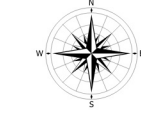
OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE

dg494025P OZNACZENIE DROGI GMINNEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANICY OBSZARU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRZEGORZEW



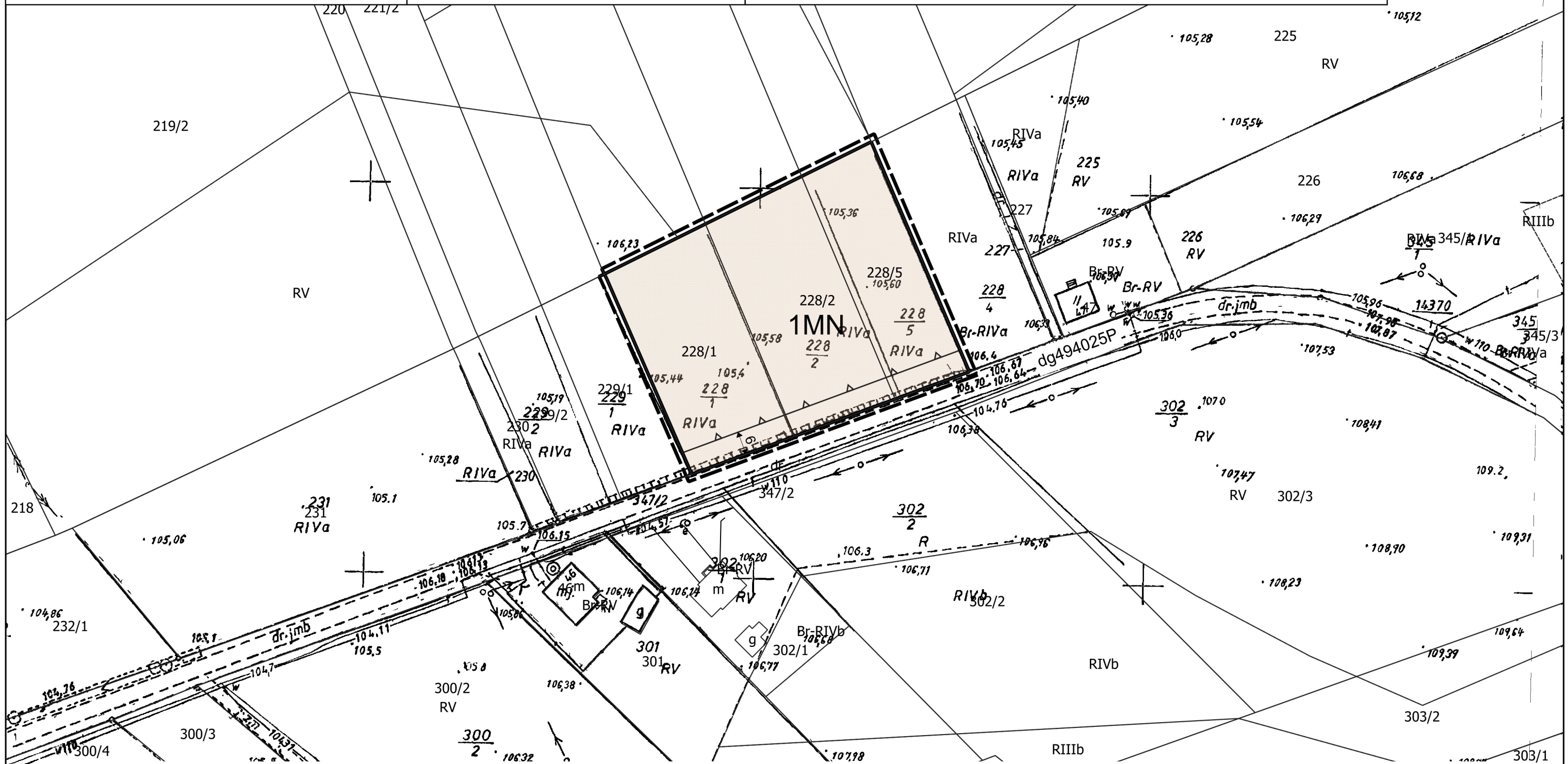
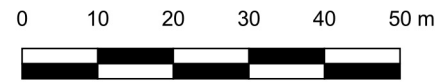
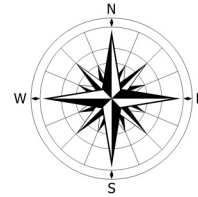
SKALA 1:10 000



OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

OBRĘB BORYSŁAWICE KOŚCIELNE

Skala 1 : 1 000



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW GMINY GRZEGORZEW - ETAP VI A

ZAŁĄCZNIK NR 6 DO UCHWAŁY NR LXI/394/2023 RADY GMINY GRZEGORZEW Z DNIA 20.12.2023 R.



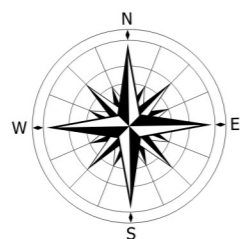
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRZEGORZEW



SKALA 1:10 000

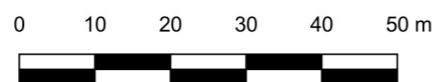


OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



OBRĘB GRODNA

Skala 1 : 1 000



OZNACZENIA

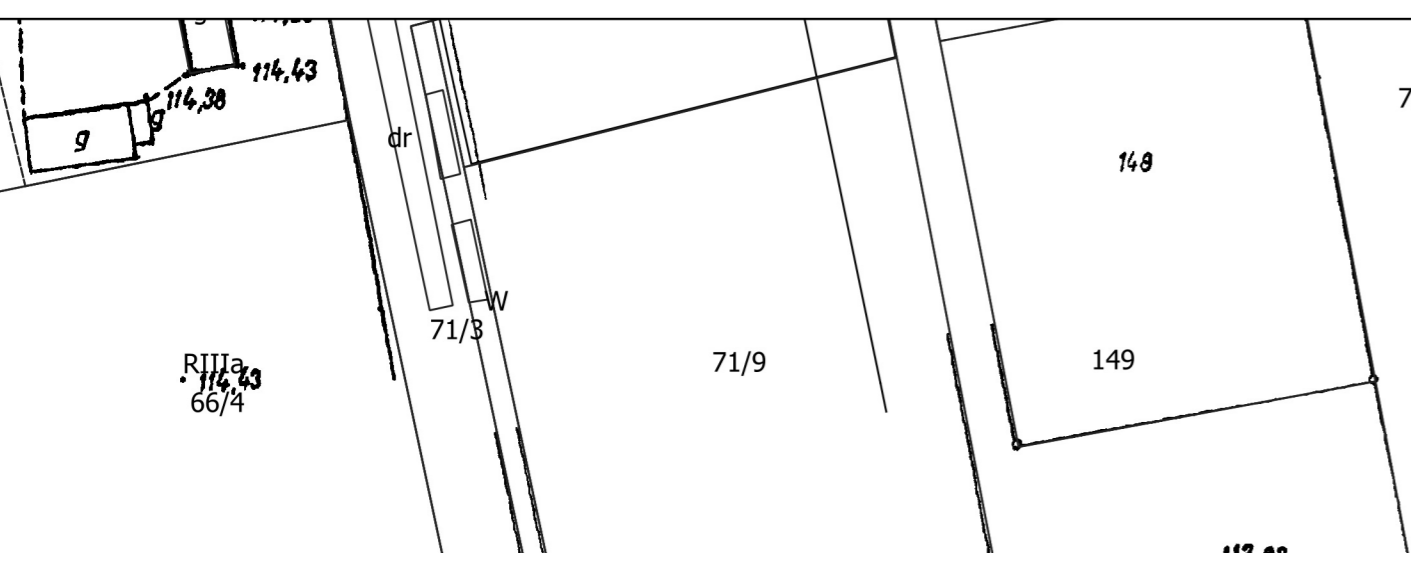
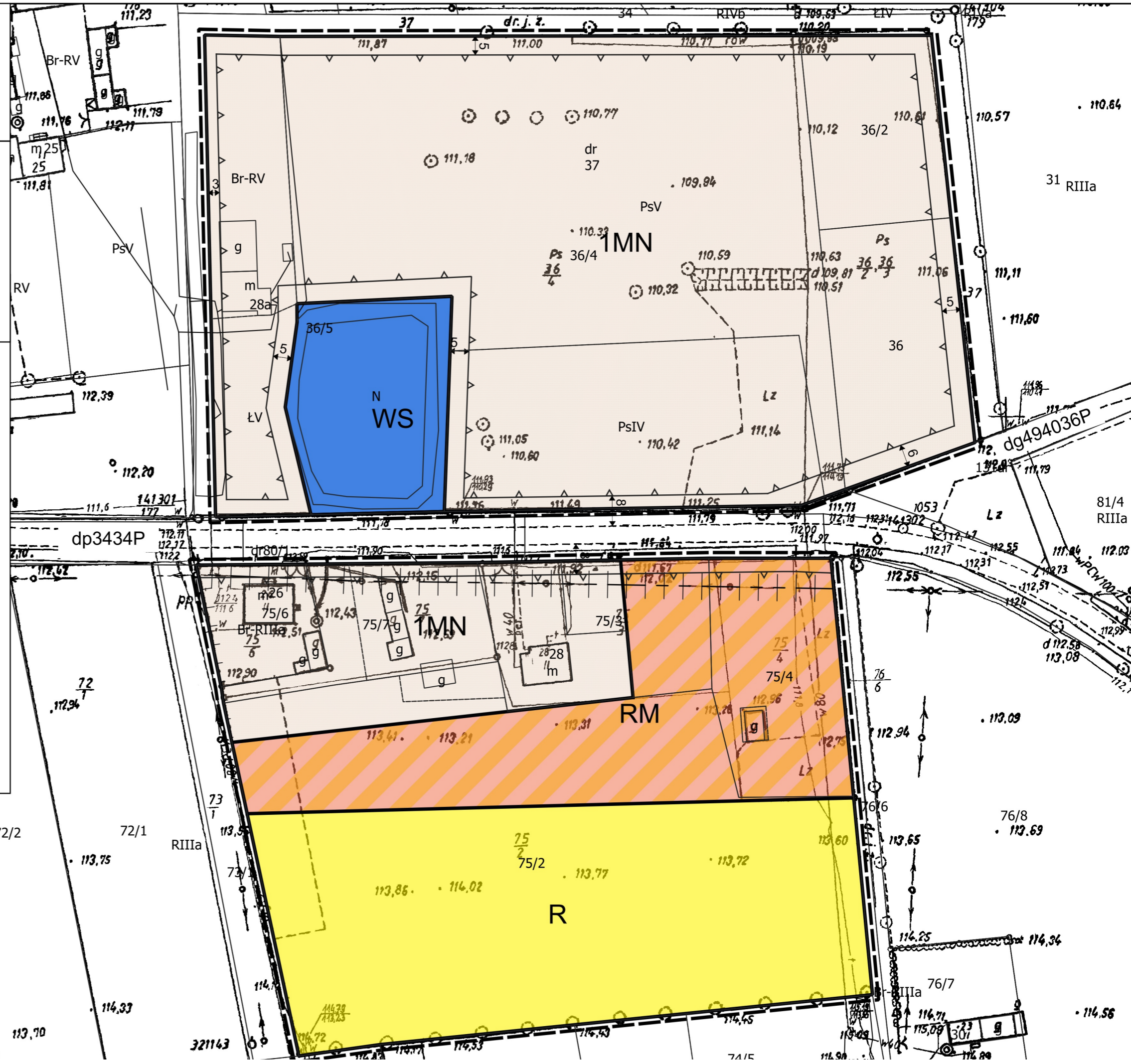
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- R TERENY ROLNICZE
- WS WODY POWIERZCHNIOWE-STAW

OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE

dp3434P OZNACZENIE DROGI POWIATOWEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANICY OBSZARU

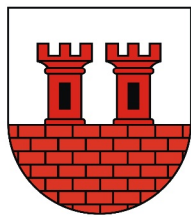
dg494036P OZNACZENIE DROGI GMINNEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANICY OBSZARU

PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA 0,4kV

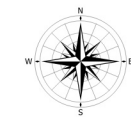
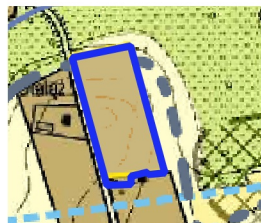


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW GMINY GRZEGORZEW - ETAP VI A

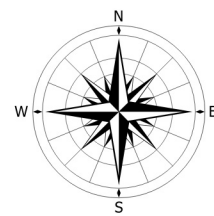
ZAŁĄCZNIK NR 7 DO UCHWAŁY NR LXI/394/2023 RADY GMINY GRZEGORZEW Z DNIA 20.12.2023 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRZEGORZEW

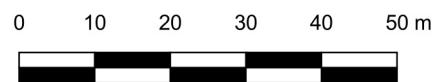


OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



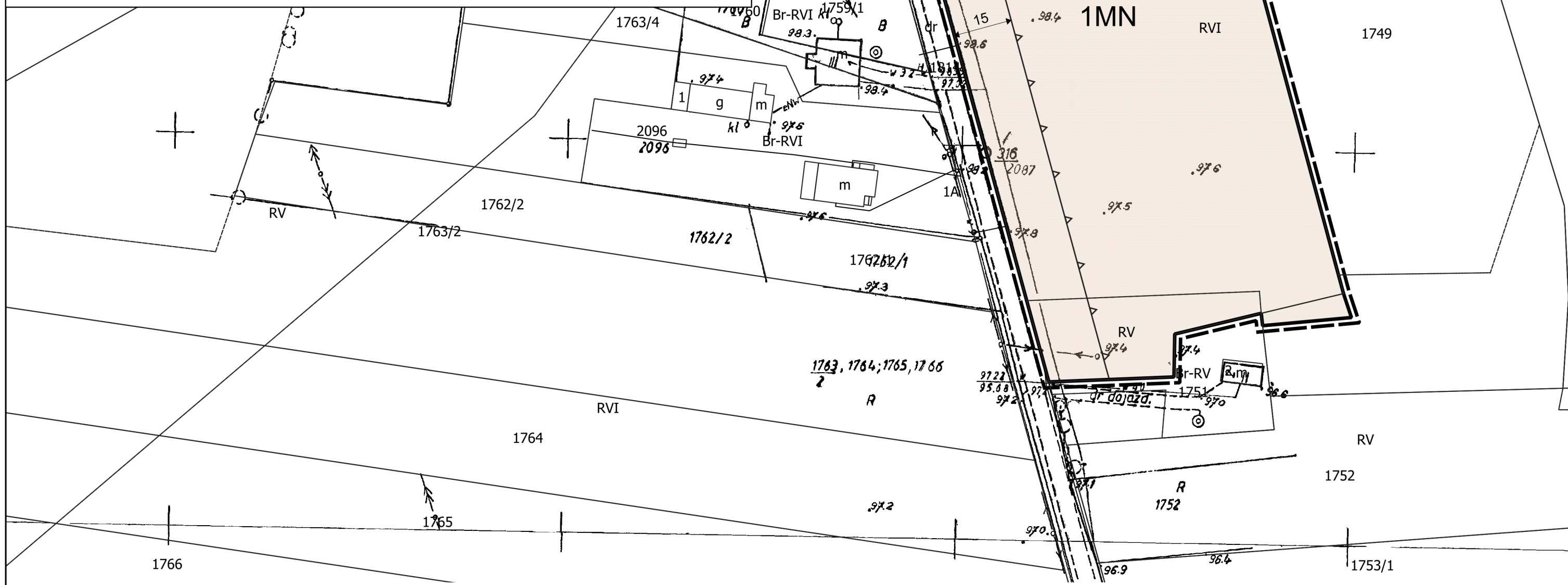
OBRĘB GRZEGORZEW

Skala 1 : 1 000

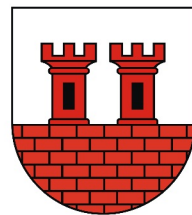


OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW GMINY GRZEGORZEW - ETAP VI A



ZAŁĄCZNIK NR 9 DO UCHWAŁY NR LXI/394/2023
RADY GMINY GRZEGORZEW Z DNIA 20.12.2023 R.

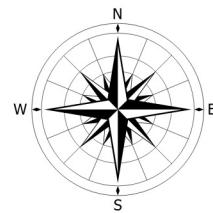
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRZEGORZEW



SKALA 1:10 000



OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



OBRĘB LADORUDZEK

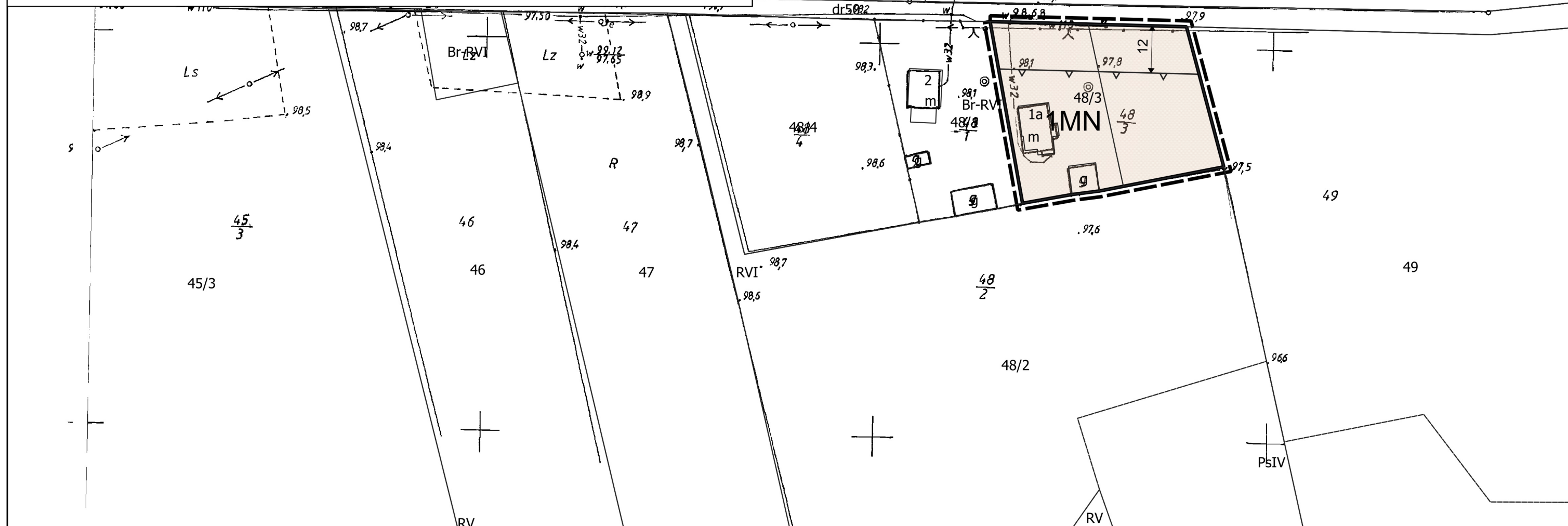
Skala 1 : 1 000

0 10 20 30 40 50 m



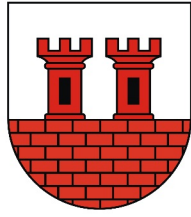
OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW GMINY GRZEGORZEW - ETAP VI A

ZAŁĄCZNIK NR 10 DO UCHWAŁY NR LXI/394/2023 RADY GMINY GRZEGORZEW Z DNIA 20.12.2023 R.



OZNACZENIA

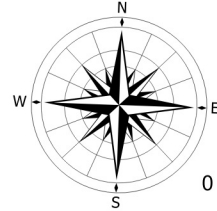
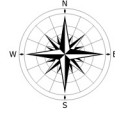
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - 1MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - KD-D** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
 - R** TERENY ROLNICZE
- OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE
- dp3403P OZNACZENIE DROGI POWIATOWEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANICY OBSZARU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRZEGORZEW



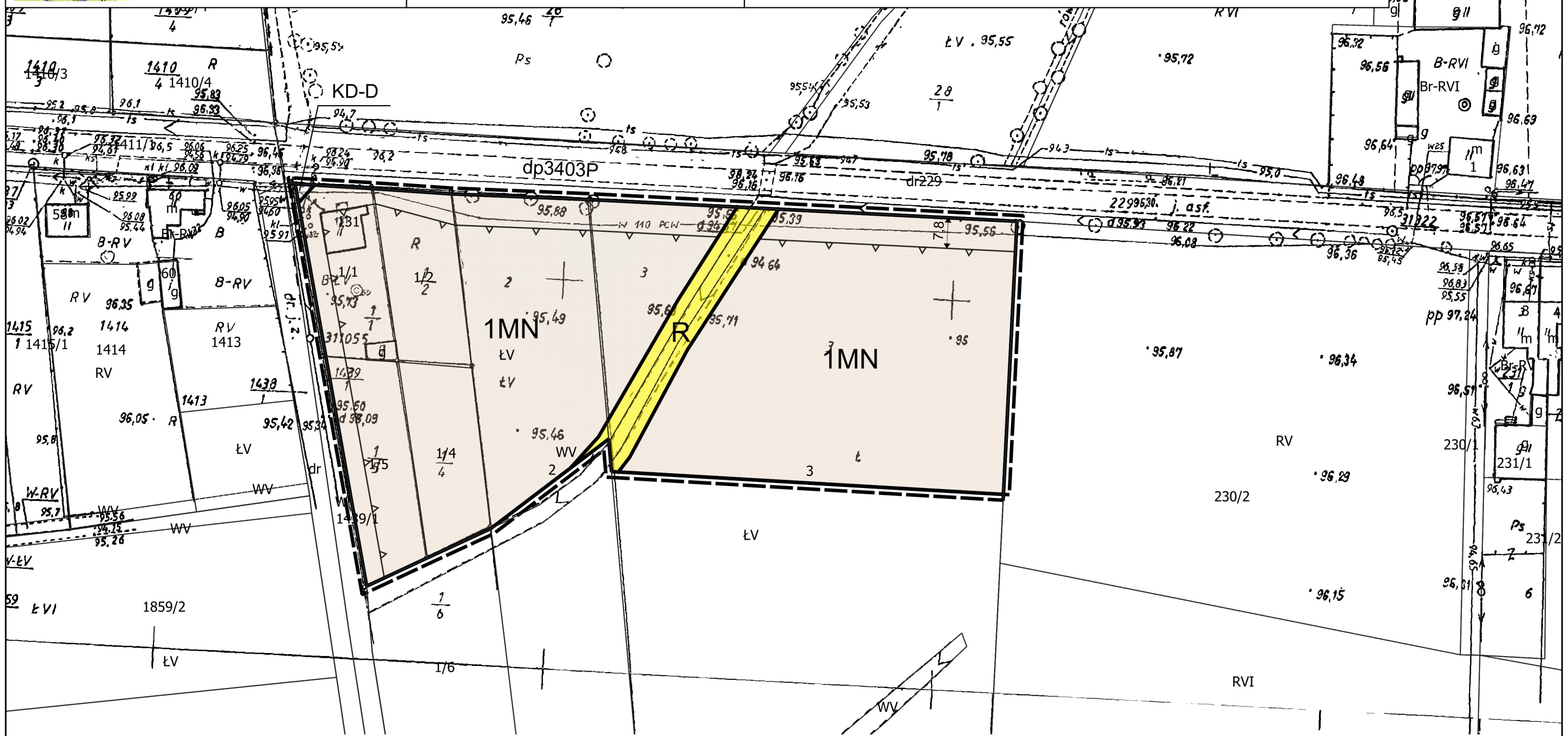
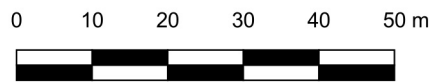
SKALA 1:10 000

OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



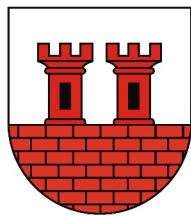
OBRĘB PONĘTÓW DOLNY

Skala 1 : 1 000

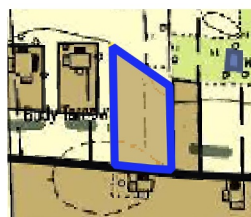


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW GMINY GRZEGORZEW - ETAP VI A

ZAŁĄCZNIK NR 11 DO UCHWAŁY NR LXI/394/2023 RADY GMINY GRZEGORZEW Z DNIA 20.12.2023 R.



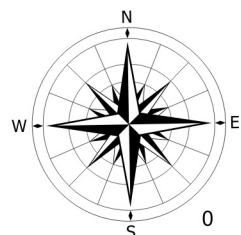
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRZEGORZEW



SKALA 1:10 000

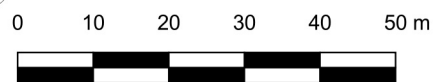


OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



OBRĘB TARNÓWKA

Skala 1 : 1 000



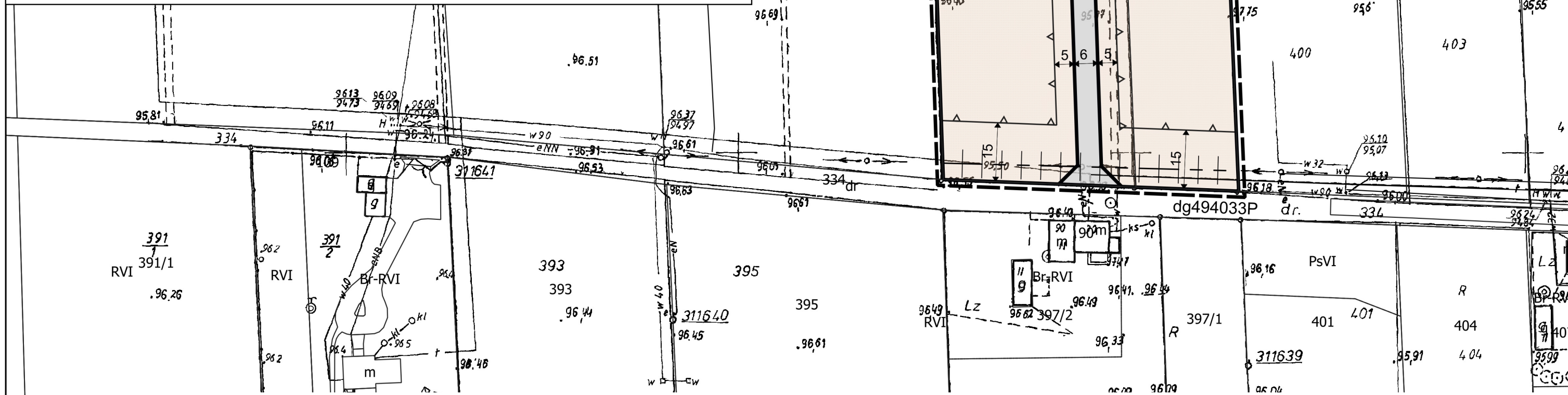
OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE

dg494033P OZNACZENIE DROGI GMINNEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANICY OBSZARU

PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA 0,4kV



Załącznik Nr 12 do uchwały Nr LXI/394/2023
Rady Gminy Grzegorzew
z dnia 20 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - lista nieuwzględnionych uwag

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Grzegorzew rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap VI A” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 30.08.2023 r. do dnia 20.09.2023 r. Do dnia 06.10.2023 r. wyznaczono możliwość składania uwag.

§ 2. Do projektu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie składania uwag wpłynęły 3 uwagi, w tym jedna o braku zgody na sporządzenie zmiany planu. Wójt Gminy Grzegorzew postanowiła o konieczności odstąpienia w części A od uchwalenia planu dla obszaru, dla którego wpłynęły uwagi, co jest zgodne z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu, która dopuszcza etapowanie zmiany. Dla terenów objętych uchwałą przedstawionych na załącznikach graficznych do uchwały brak uwag, stąd Rada Gminy Grzegorzew nie rozpatrzyła uwag.

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr LXI/394/2023
Rady Gminy Grzegorzew
z dnia 20 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rady Gminy Grzegorzew rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy będzie rozbudowa sieci wodociągowej oraz budowa włączenia drogi będącej własnością gminy do drogi powiatowej.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt 1 podlega zasadom ustawy o finansach publicznych, przy czym:

- a) Rada Gminy podejmie uchwałę budżetową oraz uchwałę o wieloletniej prognozie finansowej, w których określi zadania w zakresie budowy w/w inwestycji, jeżeli gmina będzie posiadała środki finansowe przeznaczone na ten cel,
- b) załącznik do uchwały budżetowej gminy określa limity wydatków inwestycyjnych w roku budżetowym,
- c) kolejne uchwały budżetowe gminy określają nakłady na uruchomioną prognozę w zakresie ww. zadań w wysokości umożliwiającej ich terminowe zakończenie,
- d) zmiana kwot wydatków na realizację ww. zadań następuje w drodze uchwały Rady Gminy zmieniającej zakres ww. zadań lub wstrzymującej ich wykonywanie,
- e) zlecenie zadania następuje na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty w trybie obowiązujących przepisów prawa,
- f) realizacja zadań następuje w terminach określonych harmonogramem wydatków budżetu gminy.

Załącznik Nr 14 do uchwały Nr
LXI/394/2023
Rady Gminy Grzegorzew
z dnia 20 grudnia 2023 r.
Zalacznik14.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXXVIII/252/2021 Rady Gminy Grzegorzew w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap VI” została podjęta 15 grudnia 2021 r. Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 ww. ustawy.

Dnia 11.02.2022 r. obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków zamieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. Dnia 14.02.2022 r. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków zamieszczono na stronie BIP Urzędu Gminy. Do dnia 15.02.2022 r. zamieszczono obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków na tablicach ogłoszeń sołtysów. Dnia 15.02.2022 r. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków ukazało się w miejscowej prasie - „Przełądzie Kolskim”. Wnioski do planu można było składać do 09.03.2022 r. Zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadnianie i opiniowania planu o przystąpieniu do jego sporządzenia. Wpłynęło 10 wniosków organów i instytucji zawiadomionych na piśmie oraz 2 pisma o zakresie prognozy, nie wpłynęły wnioski od społeczeństwa.

Dnia 10 czerwca 2022 r. sporządzony projekt planu przekazano Gminnej Komisji Urbanistyczno -Architektonicznej. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt wskazując na konieczność wstrzymania prac do czasu zmiany ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Po zmianie ustawy oraz po uchwaleniu zmiany studium kontynuowano opiniowanie i uzgadnianie planu. Z uwagi na dokonane zainwestowanie części terenu Wójt Gminy Grzegorzew zdecydowała o podzieleniu obszarów objętych planem na część A oraz część B. Projekt planu – część A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do dalszego opiniowania oraz do uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie organy i instytucje wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 57 i 58 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.

Projekt planu nie obejmował terenów gruntów rolnych i leśnych wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie nierolnicze i nieleśne.

Następnie ogłoszono o wyłożeniu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy, obwieszczenia zamieszczono na tablicach ogłoszeń w urzędzie oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach. Ogłoszenie ukazało się w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Kolskim”. Wyłożenie projektu zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu trwało w dniach od 30.08.2023 r. do dnia 20.09.2023 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 13.09.2023 r. Uwagi do zmiany planów można było składać do dnia 06.10.2023 r. Do projektu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie składania uwag wpłynęły 3 uwagi, w tym jedna o braku zgody na sporządzenie zmiany planu. Wójt Gminy Grzegorzew postanowiła o konieczności odstąpienia w części A od uchwalenia planu dla obszaru, dla którego wpłynęły uwagi, co jest zgodne z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu, która dopuszcza etapowanie zmiany. Dla terenów objętych uchwałą przedstawionych na jedenastu załącznikach graficznych do uchwały uchwalającej plan brak uwag, stąd Rada Gminy Grzegorzew nie rozpatrzyła uwag.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było informowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski oraz uwagi, a także gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy.

„Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap VI A” spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2- 4.

-Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust.2 pkt 1, 2, 3:

Aktualnie dla terenu województwa nie sporządzono audytu krajobrazowego, nie wprowadzono jego rekomendacji i wniosków do planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Plan miejscowy spełnia wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym

gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy istnieje zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Tereny objęte planem położone są poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności: tereny objęte planem nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody. Tereny objęte planem, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie znajdują się w granicach głównych zbiorników wód podziemnych, nie są ustanowione terenami górniczymi, nie znajdują się w granicach udokumentowanych złóż kopalin, nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie są zagrożone powodzią. Zachowanie ustalonych planem gabarytów obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz minimalnych powierzchni biologicznie czynnych zapewnia zachowanie walorów krajobrazu.

-Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 4:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

W planie ustalono ochronę archeologicznego dziedzictwa kulturowego. Na terenie objętym ochroną obowiązują wymogi przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

-Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 5:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych.

-Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 6:

Ustalenia planu nie powodują nadmiernych ograniczeń w użytkowaniu terenów. Pozwalają na inwestowanie na terenach dotąd niezabudowanych. Plan w sposób maksymalny wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni.

-Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 7:

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, wprowadza możliwość realizowania inwestycji zgodnie z oczekiwaniami właścicieli gruntów.

-Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 8:

Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa. Plan został uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

-Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 9:

Plan miejscowy spełnia potrzeby interesu publicznego. Obiekty obsługi technicznej, przez które należy rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji oraz urządzenia pomocnicze, przez które należy rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa można realizować na każdym terenie, zachowując wyznaczone w ustaleniach szczegółowych gabaryty zabudowy oraz w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. W interesie publicznym jest odpowiednie kształtowanie struktury przyrodniczo – funkcjonalnej, w której nadrzędną zasadą jest zasada zrównoważonego rozwoju uwzględniająca rozwój społeczny i gospodarczy gwarantujący ochronę środowiska przyrodniczego, zarówno wszystkich jego elementów jak i obszarów szczególnie cennych przyrodniczo poprzez zapewnienie ładu przestrzennego i dostosowanie struktury osiedleńczej, zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej do wymogów przyrody, krajobrazu.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 10:

Plan miejscowy spełnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na terenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

-Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 11:

Spółceństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społceństwo było poinformowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski, gdzie i w jakim terminie będzie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz składać uwagi. W terminie wyznaczonym dla składania wniosków nie wpłynęły wnioski właścicieli gruntów ani społeczeństwa. Na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu odbyła się dyskusja publiczna. Ogłoszenia i obwieszczenia były zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej, w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń, wnioski i uwagi można było składać także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

-Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 12:

W pracach nad planem, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej, właścicielom terenów udostępniano projekt planu wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko w sposób przewidziany w obowiązujących ustawach.

-Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 13:

W związku ze sporządzeniem planu przewiduje się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej obsługującej tereny MN.

-Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym interesy zgłaszane w postaci uwag. W opracowywanym planie wzięto pod uwagę wszystkie analizy i wnioski zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w szczególności opisane w prognozie uwarunkowania środowiska, ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska należy uwzględnić podczas opracowywania dokumentu, a także kierunki koniecznych działań w ochronie środowiska. Wzięto także pod uwagę istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu miejscowego planu. Ustalenia planu są zgodne z oczekiwaniami znacznej części społeczności lokalnej.

-Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 4:

Plan przewiduje tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny zabudowy zagrodowej, tereny elektrowni słonecznych zgodnie z ustaleniami studium, nie powoduje to zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, umożliwia wykorzystanie istniejących środków transportu publicznego, nie wpływa negatywnie na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Zmiany planu są zgodne z Uchwałą Nr XXVI/162/2017 Rady Gminy Grzegorzew z dnia 25.05.2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew. W uchwale tej ustalono: „Uznaje się za częściowo nieaktualny Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew uchwalony uchwałą Nr XIX/79/2004 Rady Gminy w Grzegorzewie z dnia 28.05.2004 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 14.07.2004 r. Nr 110, poz.2199), który zgodnie z wytycznymi zawartymi w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Grzegorzew należy zmieniać w wymaganym zakresie, realizując wnioski i dostosowując do obowiązujących przepisów prawnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.” Zgodnie

z wytycznymi zawartymi w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy „przewiduje się jego stopniowe zastępowanie nowymi planami, zgodnymi z aktualnymi wymogami prawa. Zastępowanie starego planu będzie dokonywane etapami, w miarę posiadanych środków w budżecie gminy. Po najpilniejszych jednostkowych zmianach planu postuluje się wykonywanie zmian dla terenów większych jednostek urbanistycznych.”

Wpływ „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap VI A” na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap VI A” wynika, że dla przyjętych założeń, wpływy środków pieniężnych (z podatków od nieruchomości gruntowych, od nieruchomości budynkowych, renty planistycznej) są większe od kosztów związanych z realizacją celów publicznych. Przy czym w prognozie założono w ciągu 10 lat zostanie wykupiony tereny pod narożne ścieżki drogi KD-D, zostanie także wykonane uzbrojenie terenu w wodociągi. Problematyka określenia wartości nieruchomości niezbędnych na cele związane z zagospodarowaniem nowych terenów jest stosunkowo skomplikowana, a materię takich celów regulują przepisy określone w różnych ustawach. Prognoza jest opracowana w oparciu o szereg założeń, dlatego jej wynik cechuje dość duża niepewność. Przede wszystkim wykup części terenów pod drogi lub wypłata z tego tytułu odszkodowań może nastąpić po upływie 10 lat oraz sprzedaż nieruchomości może nastąpić po upływie 5 lat od uchwalenia planu i nie będzie naliczana opłata planistyczna, mogą nie sprawdzić się także założenia dotyczące wielkości powierzchni zabudowy, czasu, w którym nastąpi przekształcenie gruntów i nastąpi zabudowa terenów. Skutki uchwalenia plany dotyczą wielu podmiotów zarówno gminy jak i właścicieli gruntów. W prognozie nie przewiduje się wpływów do budżetu pochodzących z podatków związanych z dochodami mieszkańców, zatrudnionych pracowników, udziału gminy w podatkach od nowych działalności gospodarczych powstałych dzięki wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania. Dochody te będą generowane także w perspektywie czasowej znacznie dłuższej niż 10 lat, dla których opracowuje się prognozę.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap VI A”.

Wójt Gminy

Bożena Dominiak