

## ZMIANA NR 4

wprowadzona Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Krzykosy z dnia ..... r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzykosy

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Na tereny objęte niniejszą zmianą Studium wprowadza się następujące przeznaczenie:

- tereny nieuciążliwej działalności gospodarczej w tym agroturystyki z prawem zabudowy mieszkaniowej **G1** - zm.4.b, zm.4e, zm.4i, zm.4j, zm.4l, zm.4n;
- tereny działalności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej **G2** - zm.4.a, zm.4c, zm.4d, zm.4f, zm.4g, zm.4h, zm.4k;
- teren usług sportu i rekreacji **US** - zm.4m.

Granice obszarów oznaczone są na rysunku zmiany studium.

### zm. 4a

Teren części działki o numerze ewidencyjnym 721/3, o powierzchni ok. 3,6 ha, w obrębie ewidencyjnym Krzykosy przy skrzyżowaniu drogi powiatowej nr 3671P - ulicy Głównej z drogą krajową nr 11 - Tereny działalności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej **G2**.

### zm. 4b

Działka o numerze ewidencyjnym 491, o powierzchni ok. 0,80 ha, w obrębie ewidencyjnym Sulęcinek przy drodze gminnej – ulicy Podgórnej - Tereny nieuciążliwej działalności gospodarczej w tym agroturystyki z prawem zabudowy mieszkaniowej **G1**.

### zm. 4c

Teren części działki o numerze ewidencyjnym 164/13, o powierzchni ok. 0,70 ha, w obrębie ewidencyjnym Solec - Tereny działalności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej **G2**

### zm. 4d

Działka o numerze ewidencyjnym 730, o powierzchni ok. 0,74 ha, w obrębie ewidencyjnym Witowo. Tereny działalności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej **G2**.

### zm. 4e

Teren części działek o numerach ewidencyjnych 113 i 116/2, o powierzchni ok. 2,96 ha, w obrębie ewidencyjnym Krzykosy - Tereny nieuciążliwej działalności gospodarczej w tym agroturystyki z prawem zabudowy mieszkaniowej **G1**

### zm. 4f

Teren części działki o numerze ewidencyjnym 389, o powierzchni ok. 0,3 ha, w obrębie ewidencyjnym Witowo - Tereny działalności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej **G2**.

### zm. 4g

Teren działek o numerach ewidencyjnych 227/1 i 228/1, o powierzchni ok. 0,44 ha, w obrębie ewidencyjnym Solec - Tereny działalności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej **G2**.

zm. 4h

Teren części działki o numerze ewidencyjnym 449, o powierzchni ok. 0,62 ha, w obrębie ewidencyjnym Pieczkowo - Tereny działalności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej **G2**.

zm. 4i

Działki o numerach ewidencyjnych 43/15 i 43/17, o łącznej powierzchni ok. 6,57 ha, w obrębie ewidencyjnym Młodzikowo - Tereny nieuciążliwej działalności gospodarczej w tym agroturystyki z prawem zabudowy mieszkaniowej **G1**.

zm. 4j

Teren działki o numerze ewidencyjnym 341, o powierzchni ok. 0,77 ha, w obrębie ewidencyjnym Witowo - Tereny nieuciążliwej działalności gospodarczej w tym agroturystyki z prawem zabudowy mieszkaniowej **G1**

zm. 4k

Działki o numerach ewidencyjnych 335/1 i 335/2, o łącznej powierzchni 3,16 ha, w obrębie ewidencyjnym Miąskowo - Tereny działalności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej **G2**.

zm. 4l

Teren części działki o numerze ewidencyjnym 43/1, o powierzchni ok. 1,5ha, w obrębie ewidencyjnym Solec - Tereny nieuciążliwej działalności gospodarczej w tym agroturystyki z prawem zabudowy mieszkaniowej **G1**.

zm. 4m

Działka o numerze ewidencyjnym 127/11 i część działki o numerze ewidencyjnym 127/13, o łącznej powierzchni ok. 1,5ha, w obrębie ewidencyjnym Sulęcín - Teren usług sportu i rekreacji **US**.

zm. 4n

Teren części działki o numerze ewidencyjnym 303/1, o powierzchni ok. 0,5ha, w obrębie ewidencyjnym Witowo - Tereny nieuciążliwej działalności gospodarczej w tym agroturystyki z prawem zabudowy mieszkaniowej **G1**.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

Na terenach nieuciążliwej działalności gospodarczej w tym agroturystyki z prawem zabudowy mieszkaniowej **G1** wprowadza się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

a) możliwość lokalizowania:

- budynków usługowych, budynków i obiektów związanych z prowadzeniem działalności agroturystycznej, budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

- dopuszcza się lokalizowanie po jednym budynku mieszkalnym wolnostojącym na każdym terenie, wyłącznie o charakterze zabudowy towarzyszącej działalności gospodarczej;
- lokalizowanie wyżej wymienionych obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;

b) konieczność:

- zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w pobliżu lokalizacji istniejącej infrastruktury technicznej, wynikającej z przepisów odrębnych;
- uwzględnienie wymagań dotyczących dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- uwzględnienia wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych.

c) wskaźniki zabudowy:

- powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy - 12m.

Na terenach działalności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej **G2** wprowadza się następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

a) możliwość lokalizowania:

- budynków produkcyjnych, składów, magazynów, hurtowni, budynków usługowych, budynków administracyjno-biurowych, warsztatów naprawczych, myjni samochodowych, stacji paliw, parkingów, miejsc obsługi osób korzystających z dróg, budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- lokalizowanie wyżej wymienionych obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;

b) konieczność:

- zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uwzględnienia wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych;
- ograniczenia uciążliwości wynikających z eksploatacji instalacji i transportu do granic własnej nieruchomości;

c) wskaźniki zabudowy:

- powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość budynków - 12m.

W granicach zm.4i wprowadza się możliwość lokalizowania ogniw o mocy do 100 kW wyłącznie jako źródła energii na potrzeby prowadzonych na tych terenach działalności.

Na terenie usług sportu i rekreacji **US** wprowadza się następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

a) możliwość lokalizowania:

- budynków i obiektów związanych ze sportem oraz budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - lokalizowanie wyżej wymienionych obiektów wyłącznie pod warunkiem, że nie będą one powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- b) konieczność uwzględnienia wynikających z przepisów odrębnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń dla lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i wyższych.
- c) wskaźniki zabudowy:
- powierzchnia zabudowy – do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - maksymalna wysokość budynków - 12m.

### 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Nie przewiduje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a z przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie można lokalizować tych, których oddziaływanie może obniżyć standardy jakości środowiska określone w przepisach odrębnych.

Dotyczy to również standardów akustycznych w obszarach sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej.

W planowanych przedsięwzięciach należy stosować przy realizacji i eksploatacji planowanych inwestycji właściwe rozwiązania techniczne gwarantujące eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz powietrza.

Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii. Zaopatrzenie w wodę przewidzieć należy z komunalnej sieci wodociągowej.

Ścieki bytowe i przemysłowe odprowadzać należy do kanalizacji sanitarnej, z ich podczyszczeniem w przypadku ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od składu ścieków komunalnych. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki z wywozem ścieków do oczyszczalni ścieków względnie stosowanie innych indywidualnych rozwiązań w zakresie określonym przepisami odrębnymi. W przypadku ścieków przemysłowych o przekroczonych normach zanieczyszczeń – zastosowanie mają przepisy odrębne.

Wody deszczowe i roztopowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do wód lub do ziemi stosując rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi, w tym doły chłonne i zbiorniki retencyjne.

Lokalizację nowych obiektów, ze względu na ochronę wód podziemnych, należy dostosować do struktur hydrogeologicznych. Planowany rodzaj działalności, pod warunkiem zastosowania przy realizacji i funkcjonowaniu planowanych inwestycji właściwych rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, nie powinien negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

Na omawianym terenie nie ma i nie przewiduje się lokalizowania uzdrowisk.

### 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie oznaczonym jako zm.4i istnieje park z 2 połowy XIX wpisany do rejestru zabytków (nr rej.: 1834/A z 20.02.1981).

#### 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W związku z zagospodarowaniem terenu objętego zmianą Studium, nastąpi rozbudowa istniejącej infrastruktury.

Elektroenergetyka. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Szczegółowy zakres inwestycji związanej z zasilaniem w energię elektryczną projektowanych obiektów zostanie określony we wstępnym zapewnieniu dostawy energii, po określeniu przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapotrzebowania mocy (na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Sieć wodociągowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowej. Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych oraz wymagane parametry dróg pożarowych umożliwiające dojazd do budynków i innych obiektów, zgodnie z uregulowaniami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009r., Nr 124, poz. 1030).

Sieć kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy obszar należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki z wywozem ścieków do oczyszczalni ścieków; w przypadku ścieków przemysłowych o przekroczonych normach zanieczyszczeń – zastosowanie mają przepisy odrębne.

Sieć kanalizacji deszczowej. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu budowy sieci należy zastosować rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami.

Sieć gazowa. Przewiduje się konieczność rozbudowy sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą – Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.

Urządzenia melioracji szczegółowej Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację urządzeń melioracji szczegółowych w miarę postępu zagospodarowywania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

#### 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

#### 8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary

wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary obszary przestrzeni publicznej

Na terenach objętych zmianami 4 lit.a do lit. n obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania w związku z czym w celu wprowadzenia zmian niezbędna będzie zmiana obowiązującego miejscowego planu.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Na terenach objętych zmianą Studium występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolne.

Ponadto gmina posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący niemal całą gminę. W związku z powyższym zmiany Studium zostaną w następnej kolejności stopniowo uwzględnione w obowiązującym miejscowym planie.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenie objętym zmianą Studium występują grunty orne, jednak zostaną one przeznaczone na cele zabudowy.

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazano obszarów przeznaczonych do zalesienia. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ani terenów na których te procesy występują, przy czym:

- teren oznaczony jako zm.4n (teren części działki o numerze ewidencyjnym 303/1, w obrębie ewidencyjnym Witowo) częściowo od strony północnej graniczy z terenem zagrożonym ruchami masowymi ziemi lub teren obejmuje północne krańce ww. działki;
- teren oznaczony jako zm. 4l (teren części działki o numerze ewidencyjnym 43/1, w obrębie ewidencyjnym Solec) sąsiaduje od strony północnej z terenem zagrożonym ruchami masowymi ziemi.

Tereny oznaczone jako zm.4c, zm.4e, zm.4f, zm.4g, zm.4i, zm.4j, zm.4l, zm.4h w całości lub częściowo leżą na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału powodziowego.

Tereny oznaczone zm.4a, zm.4b, zm.4d, zm.3i, zm.4k, zm.4m, zm.4n położone są poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału powodziowego.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenach objętych zmianami Studium nie występują i nie wskazuje się obiektów lub obszarów, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.)

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej,

zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

15. Obszary zdegradowane

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenach objętych zmianą Studium nie wskazuje się terenów zamkniętych.

17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

18. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium

Wskazanie terenów tereny nieuciążliwej działalności gospodarczej w tym agroturystyki z prawem zabudowy mieszkaniowej **G1** oraz tereny działalności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej **G2** ma na celu umożliwienie lokalizowania nowych budynków i obiektów oraz rozbudowę istniejących budynków i obiektów związanych z prowadzeniem działalności na terenie gminy Krzykosy.

Wskazanie terenów usług sportu i rekreacji **US** jest wynikiem zapotrzebowania na rozwój i rozbudowę obiektów sportowych i terenów rekreacyjnych na terenie gminy.

W związku z czym konieczne było określenie uwarunkowań na tym obszarze oraz wprowadzenie kierunków dla tego fragmentu gminy.

Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji.