

z dnia 15 lipca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki, Kaszewy Tarnowskie, Konary, Krzyżanówek, Kuchary, Rustów, Siemienice, Wały i Wierzyki, Część I – obejmująca fragmenty obrębów Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki i Kaszewy Tarnowskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr XIV/123/2020 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 15 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki, Kaszewy Tarnowskie, Konary, Krzyżanówek, Kuchary, Rustów, Siemienice, Wały i Wierzyki, zmienioną uchwałami: -Nr XV/136/2020 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 17 lipca 2020 r., -Nr XXXII/264/2022 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 29 kwietnia 2022 r., stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów, przyjętej uchwałą Nr XXI/256/2022 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 18 marca 2022 r., **Rada Gminy Krzyżanów uchwała, co następuje:**

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Złotniki, Kaszewy Tarnowskie, Konary, Krzyżanówek, Kuchary, Rustów, Siemienice, Wały i Wierzyki, Część I – obejmująca fragmenty obrębów Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki i Kaszewy Tarnowskie, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1, sporządzonego w skali 1:2000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiącego załącznik nr 3.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, oznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz ścian i słupów wiat, altan i zadaszeń od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o więcej niż 1,5 m;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć, oznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku o funkcji mieszkaniowej, przy

czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o więcej niż 1,5 m;

- 5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania zmierzające do zwiększenia wartości użytkowej obiektu powstałej w wyniku m.in.: odbudowy, wymiany, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 6) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 10) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, liczby wyróżniają teren spośród terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym działalność rzemieślniczą w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rzemiosła, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem handlu prowadzonego w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 14) **usługach, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowe i uzdrowiskowe, obiekty zamieszkania zbiorowego;
- 15) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne).

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2 **Ogólne ustalenia dla całego obszaru**

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy o funkcji mieszkaniowej;
- 5) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 6) korytarze ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 7) zasięg terenu zamkniętego;
- 8) granica terenu zamkniętego;

9) strefa ochronna obszaru kolejowego/strefa ochronna terenu zamkniętego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust.1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, o oznaczeniu **1MNU**;
- 2) tereny rolnicze, o oznaczeniu **1R-7R**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, o oznaczeniu **1RM** i **2RM**;
- 4) tereny dróg publicznych:
 - a) teren dróg lokalnych, o oznaczeniu **1KDL**,
 - b) tereny dróg dojazdowych, o oznaczeniu **1KDD** i **2KDD**;
- 5) teren komunikacji kolejowej, o oznaczeniu **1KK**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) linie rozgraniczające tereny dróg publicznych – tereny dróg lokalnych, tereny dróg dojazdowych;
- 2) linie rozgraniczające terenu drogi wewnętrznej;
- 3) korytarze ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV.

3. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, terenu komunikacji kolejowej.

4. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2 i 3, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, zgodnych z ich przeznaczeniem, nie będących realizacją celów publicznych.

5. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2 i 3, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; przepis ustępu nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne.

3. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń, obiekty gospodarcze, z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) zasady kształtowania ład przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg ukształtowania:
 - a) zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktury komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków i wiat – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,

- b) pozostałych obiektów budowlanych: nieprzekraczającą 20,0 m; ograniczenie nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych – warunki realizacji z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i budownictwa.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz gospodarowania wodą w rolnictwie na terenach **1R** – **7R**,
 - d) obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;
- 3) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 6;
- 5) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 226 Krośniewice - Kutno, w obrębie którego położony jest obszar objęty planem, poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych – zgodnie z ustaleniami §16 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z ustaleniami §16 pkt 4,
 - c) zakaz lokalizowania składowisk odpadów,
 - d) nakaz zachowania rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem 5 m strefy zakazu zabudowy; Dopuszcza się zmianę przebiegu rowów w sposób nie pogarszający warunków przepływu wód,
 - e) w granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się dokonanie przed realizacją prac ziemnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu melioracyjnego, umożliwiających prawidłowe jego funkcjonowanie, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami;
- 6) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych funkcji terenów; do ustalonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej wlicza się wyłącznie powierzchnię terenu na gruncie;
- 7) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w §14 pkt 1.

§ 9. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**: wymogów w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się – nie występują w obszarze.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) stwierdza się, iż w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych; warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania przestrzeni publicznych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 11. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w tym nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) ustala się warunki lokalizacji obiektów budowlanych na działkach budowlanych w obszarze, określone łącznie przez:
 - a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy lub nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej,
 - b) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, dróg publicznych oraz ochrony środowiska;
- 5) dopuszcza się możliwość zachowania istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi z możliwością dokonywania ich modernizacji, przy czym rozbudowa nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy lub nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej w przypadku budynków mieszkalnych;
- 6) w stosunku do obiektów istniejących, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:
 - a) przebudowę z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji,
 - b) zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów w przypadku rozbudowy;
- 7) powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji stanów prawnych oraz działek powstających w wyniku wydzielenia z działek istniejących działek pod wyznaczone w planie drogi publiczne.

§ 12. W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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**: wymogów w zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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 nie ustala się – nie występują w obszarze.

§ 13. W zakresie **szczególonych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) obowiązuje wydzielenie działek pod poszerzenia istniejących dróg, zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;
- 4) ustaleń paragrafu nie stosuje się do podziałów nieruchomości.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) korytarze ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, oznaczone na rysunku planu, o szerokości 15,0 m, w których:
 - a) zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV; dopuszcza się ich konserwację, remont, modernizację, rozbudowę, przebudowę, w tym skablowanie, odbudowę oraz nadbudowę przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ograniczeń lit. c, d i e,
 - c) zakazuje się wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.,
 - e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
- 2) ograniczenia pkt 1 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 4) strefę ochronną obszaru kolejowego/terenu zamkniętego, oznaczoną na rysunku planu, w odległości do 10 metrów od obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) rozbudowę i przebudowę układu drogowego zgodnie z parametrami oraz klasyfikacją dróg zawartymi na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) teren dróg lokalnych 1KDL,
 - b) tereny dróg dojazdowych, 1KDD i 2KDD,
 - c) dróg położonych poza obszarem;
- 3) obsługę obszaru i terenów wchodzących w jego skład z:
 - a) terenu dróg lokalnych - 1KDL,
 - b) terenów dróg dojazdowych - 1KDD i 2KDD,
 - c) dróg położonych poza obszarem;
- 4) granice terenu komunikacji kolejowej, granice terenu zamkniętego oraz strefy ochronnej obszaru kolejowego/terenu zamkniętego.

2. Ustala się parametry techniczne dróg oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. W zakresie miejsc parkingowych dla samochodów:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:

- a) dla mieszkańców - 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla pracowników - 1 na każdych 3 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla pozostałych osób - 1 na każde rozpoczęte 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska parkingowe na obiekt lub lokal;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów dla pracowników oraz klientów usług w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 3 miejsca parkingowe dla samochodów;
- 3) obowiązuje urządzenie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) w zakresie urządzania stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
- 5) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży zgodnie z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca dla parkowania samochodów i rowerów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) ogólne warunki dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich remontu, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, odbudowy oraz wymiany,
 - b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg oznaczonych na rysunku planu; lokalizacja na terenach dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, przy zachowaniu poniższych warunków:
 - lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
 - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym,
 - lokalizacja na terenach rolniczych **R** nie może powodować wyłączenia gruntu z użytkowania rolniczego,
- e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez urządzenia infrastruktury technicznej istniejące i projektowane, lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a – d;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
 - c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,

- d) minimalna średnica rur sieci wodociągowej $\text{Ø}60$ mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej - $\text{Ø}150$ mm, ciśnieniowej - $\text{Ø}50$ mm,
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej; wody te należy odprowadzić do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych i infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg – do ziemi,
 - d) obowiązek zachowania istniejących w obszarze rowów,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie rowów jako odbiorników wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - f) przed odprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
 - g) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich; ograniczenie nie dotyczy gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci gazowej,
 - b) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - c) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8, instalacje, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać minimalne wymogi dotyczące efektywność energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym, przy czym:
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15kV nakazuje się lokalizować wyłącznie w korytarzach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, budowa linii nie może powodować ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu poza granicami korytarza, –zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu większym niż 15kV,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych,

8) w zakresie **energetyki odnawialnej**:

- a) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii jako towarzyszących zabudowie zlokalizowanej na działce budowlanej o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, z zastrzeżeniem lit. b-e,
 - b) nakaz stosowania na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) powłok antyrefleksyjnych lub innych rozwiązań ograniczających efekt tzw. lustra wody,
 - c) nakaz urządzenia terenu pod panelami słonecznymi (ogniwami fotowoltaicznymi), lokalizowanymi na gruncie, jako zadarnionego,
 - d) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - e) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru innych niż elektrownie wiatrowe:
 - zakaz lokalizacji na terenie **1MNU**,
- możliwość lokalizacji na pozostałych terenach urządzeń o mocy generatora nieprzekraczającej 2kW;

9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne**:

- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
- b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU) dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 17. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 18. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla **terenU zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, o oznaczeniu MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne na działkach budowlanych wchodzących w skład gospodarstw rolnych: budynki gospodarcze związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,02, maksymalna: 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 25° do 40°; na części budynku nieprzekraczającej 40% powierzchni jego zabudowy dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

- b) pozostałych budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 25° do 40° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) na terenach obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami §8 pkt 5 lit. e.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 1 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 20. 1. Dla terenów rolniczych, o oznaczeniu R ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zagrodowa; zakazuje się lokalizacji nowych obiektów chowu lub hodowli zwierząt, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) na terenie 1R dopuszcza się realizację nowych budynków wyłącznie na działkach, dla których dostęp do drogi publicznej nie jest realizowany z wykorzystaniem dodatkowych jezdni zlokalizowanych w pasie drogowym autostrady A1, znajdującym się poza obszarem planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,001, maksymalna: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) zabudowa towarzysząca służąca obsłudze gospodarki rolnej o wysokości dostosowanej do prowadzonej działalności 18,0 m,
 - b) pozostała zabudowa do 11,0 m;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu nieprzekraczającym 40° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, instalacji przetwórstwa rolno-spożywczego, z wyjątkiem instalacji do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych, instalacji do przetwórstwa ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego;
- 2) dla terenów **1R – 5R** oraz **7R** obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami §8 pkt 5 lit. e;
- 3) dla terenu **1R** obowiązują ograniczenia związane z przebiegiem rowu melioracyjnego - zgodnie z ustaleniami §8 pkt 5 lit. d;
- 4) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) dla terenów **4R – 7R** w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i pkt 2;
- 6) dla terenów będących w granicy obszaru kolejowego/granicy terenu zamkniętego, oraz leżących w obrębie strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §14 pkt 4.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §16.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające bezpośredni do nich dostęp, przy czym obsługę z istniejących dodatkowych jezdni zlokalizowanych w pasie drogowym autostrady A1 dopuszcza się wyłącznie dla działek niezabudowanych i działek zabudowanych przed uchwaleniem planu, na których po uchwaleniu planu nie zrealizowano nowych budynków;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 21. 1. Dla **terenów zabudowy zagrodowej**, o oznaczeniu **RM**, ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,01, maksymalna: 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2; dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) zabudowa towarzysząca służąca obsłudze gospodarki rolnej o wysokości dostosowanej do prowadzonej działalności 18,0 m,
 - b) pozostała zabudowa do 11,0 m;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu nieprzekraczającym 40° lub dachy płaskie.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – instalacji przetwórstwa rolno-spożywczego, z wyjątkiem instalacji do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych, instalacji do przetwórstwa ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego;
- 2) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy zagrodowej;

- 3) dla terenu **1RM** w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i pkt 2;
- 4) dla terenów **1RM-4RM**, obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami §8 ust. pkt 5 lit. d;
- 5) dla terenu **2RM, 5RM** obowiązują ograniczenia związane z przebiegiem rowu melioracyjnego - zgodnie z ustaleniami §8 pkt 5 lit. e.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §16.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu o oznaczeniu **3RM** z przyległego terenu ciągu pieszego o oznaczeniu **1KP**;
- 3) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 22. 1. Dla terenu dróg lokalnych, o oznaczeniu **KDL**, ustala się przeznaczenie: drogi publiczne lokalne.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: **1KDL** – od 10,0 m do 22,1 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** na terenie obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami §8 pkt 5 lit. e;

4. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §16.

5. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 23. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, o oznaczeniu **KDD**, ustala się przeznaczenie: drogi publiczne dojazdowe.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:
 - a) **1KDD** – od 5,0 m do 36,5 m,
 - b) **2KDD** – od 8,8 m do 11,0 m,
- 2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami §14 pkt 1 i pkt 2;
- 2) dla terenu 2KDD, będący w granicy obszaru kolejowego/terenu zamkniętego, oraz leżących w obrębie strefy ochronnej obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §14 pkt 4;
- 3) na terenach obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami §8 pkt 5 lit. e.

4. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §16.

5. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 24. 1. Dla terenów komunikacji kolejowej, o oznaczeniu **KK**, ustala się przeznaczenie: tereny kolejowe;

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) na terenie, w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ustalenia §14 pkt 1 i pkt 2;
- 2) na terenie obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami §8 pkt 5 lit. e;
- 3) na terenie, w obrębie przebiegu rowu melioracyjnego, obowiązują ograniczenia i nakazy zgodnie z ustaleniami §8 pkt 5 lit. d.

4. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §16.

5. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

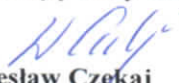
Rozdział 4 Przepisy końcowe

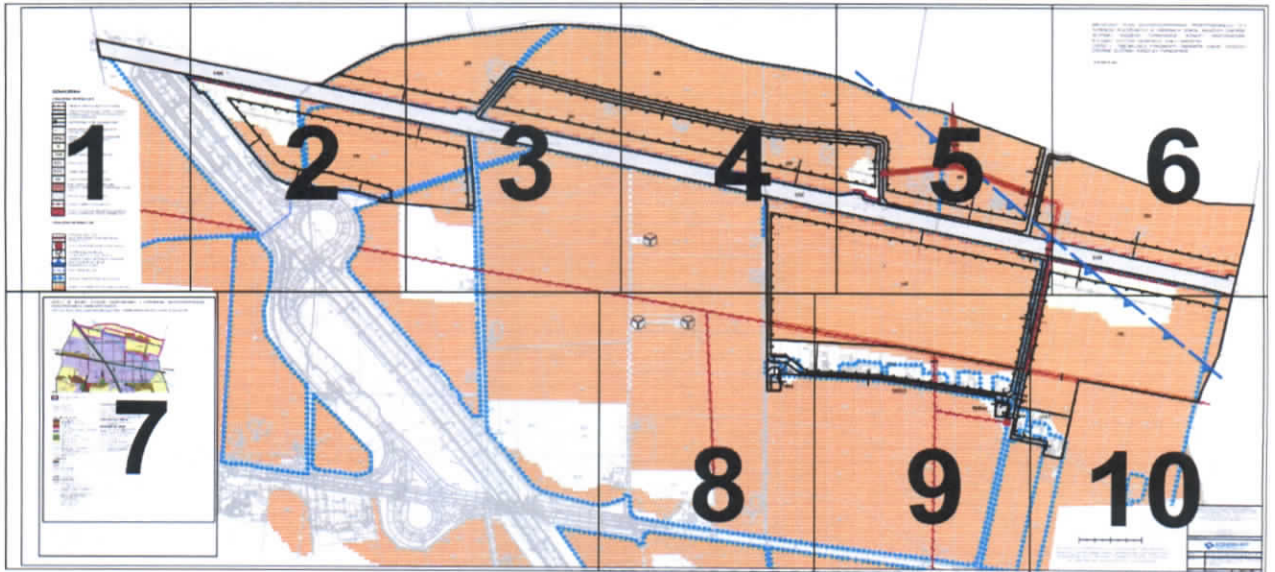
§ 25. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr IX/53/03 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 277 z dnia 8 października 2003 r. poz. 2445).

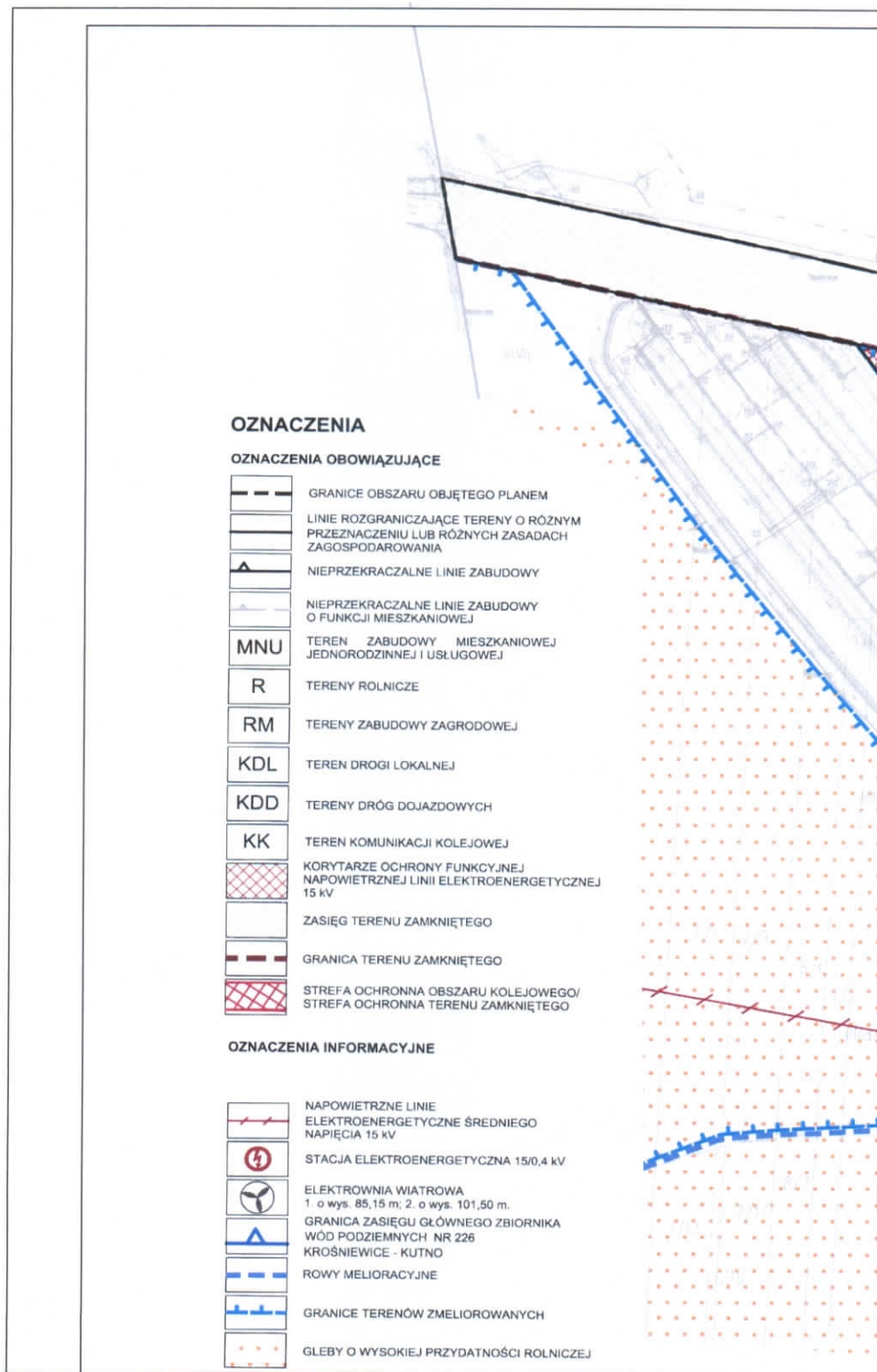
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

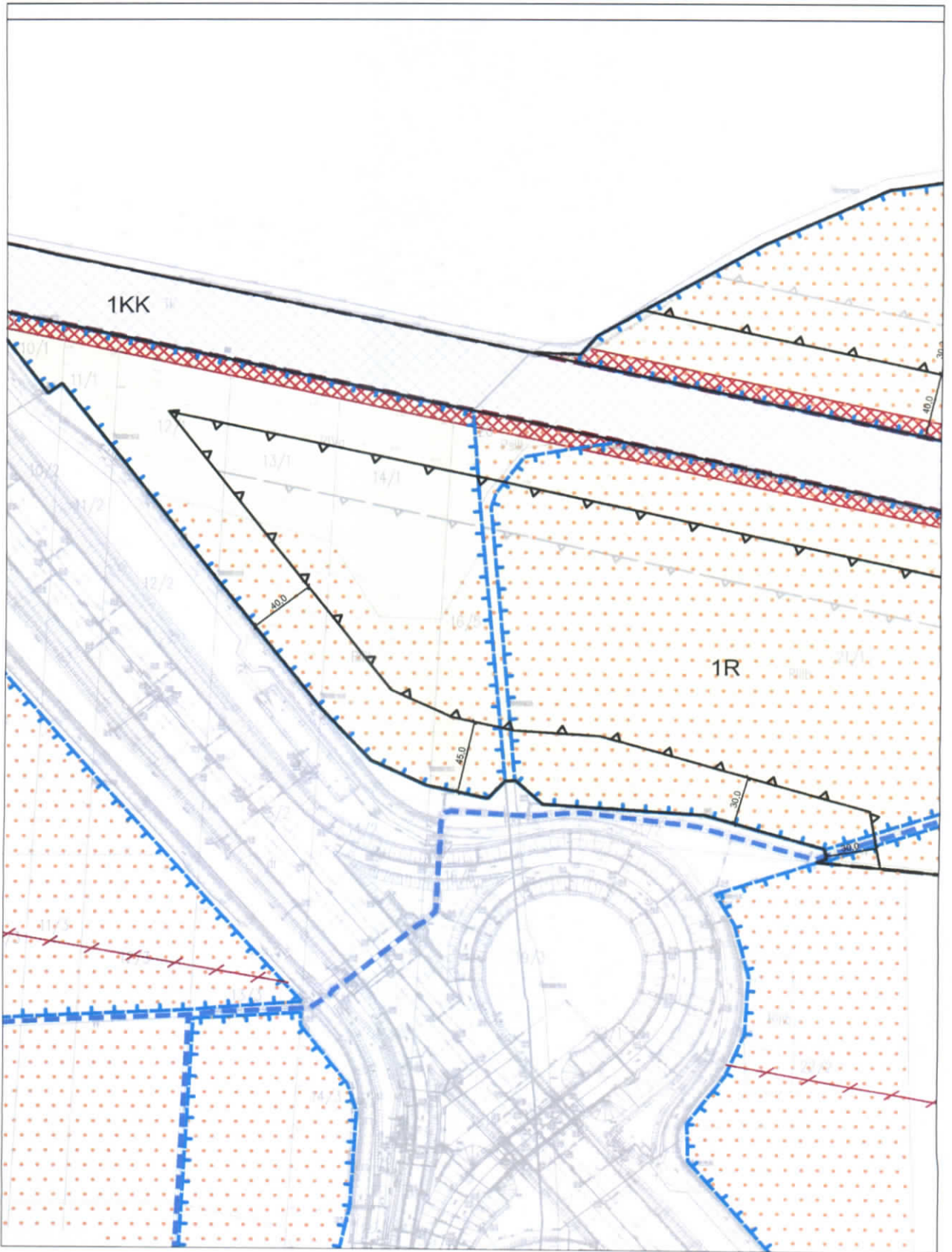
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzyżanów.

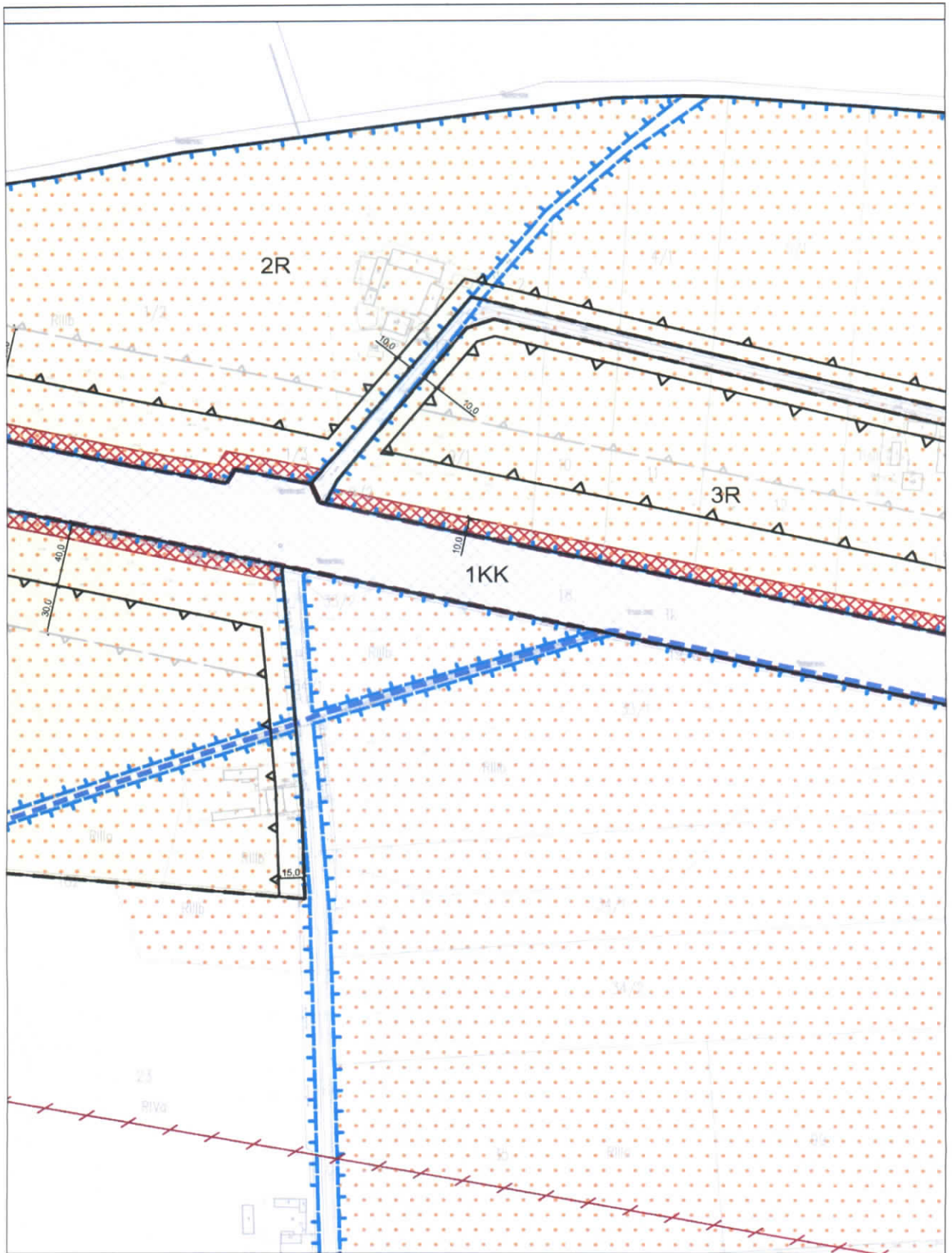
Przewodniczący Rady Gminy

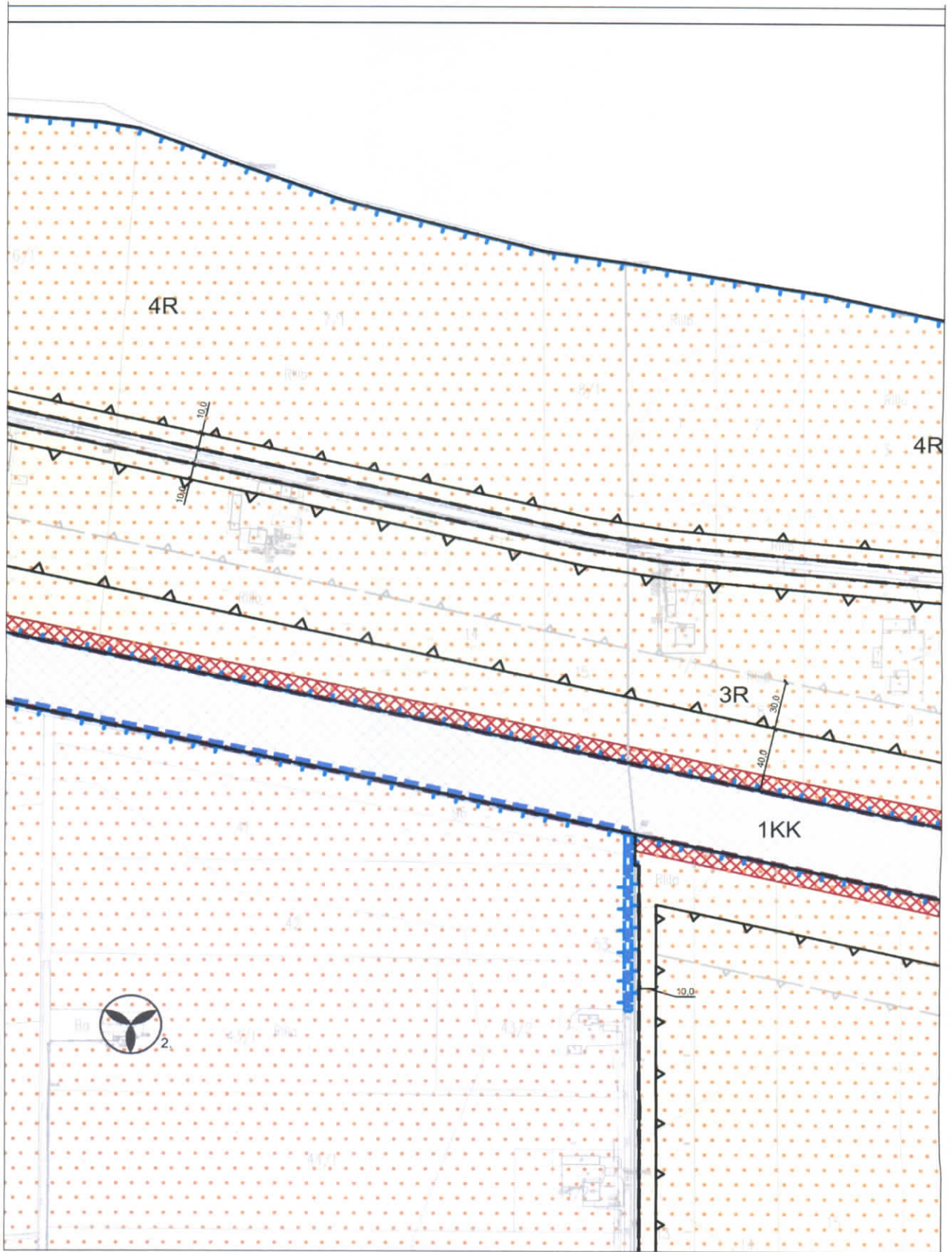

Wiesław Czekał

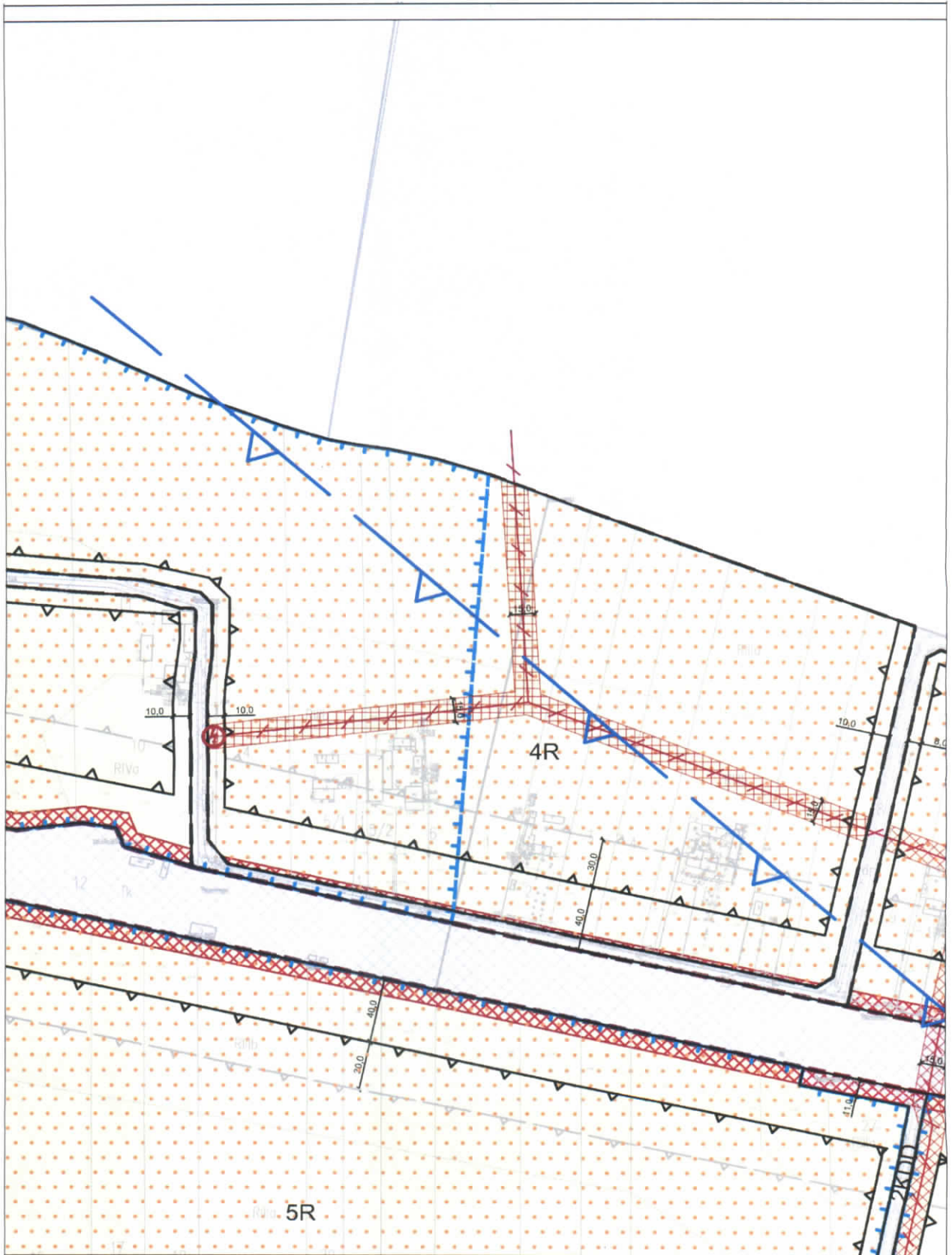






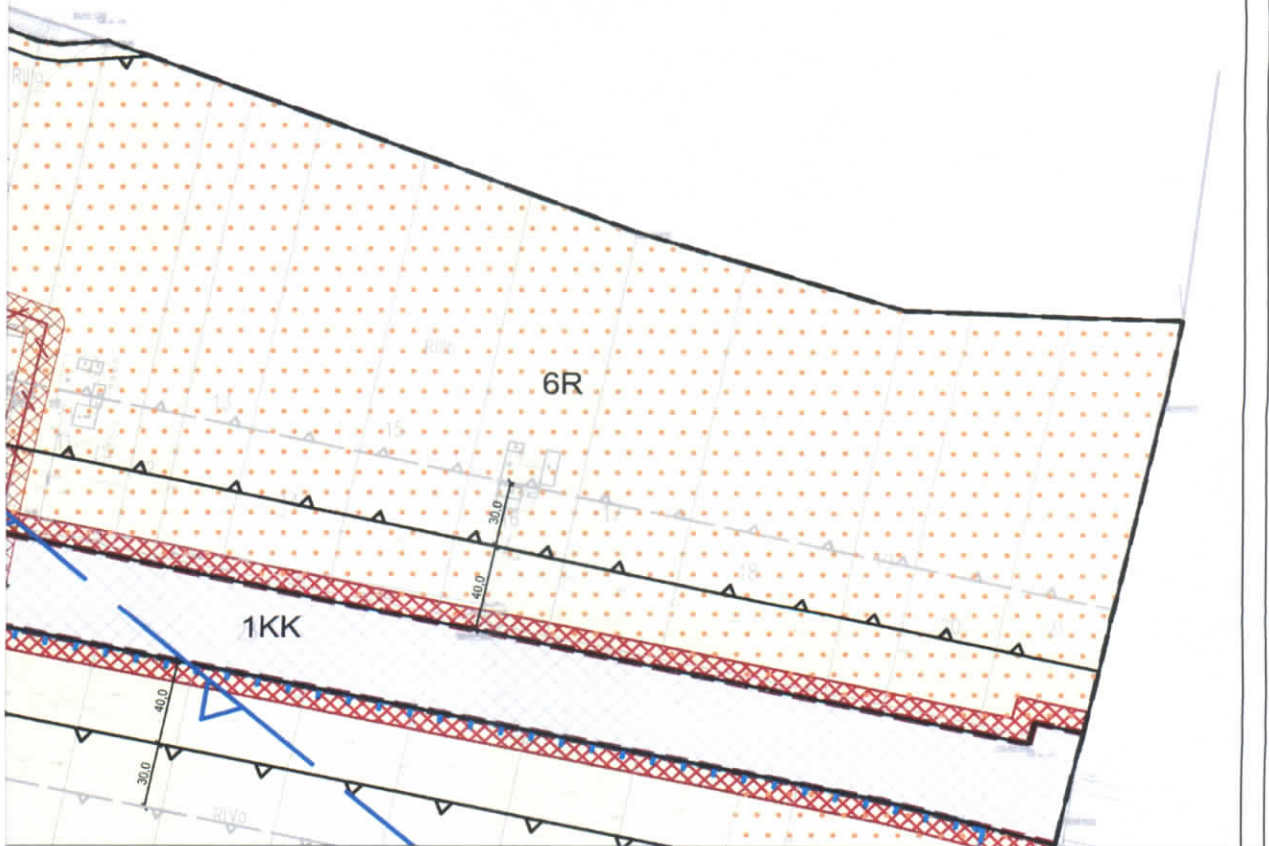




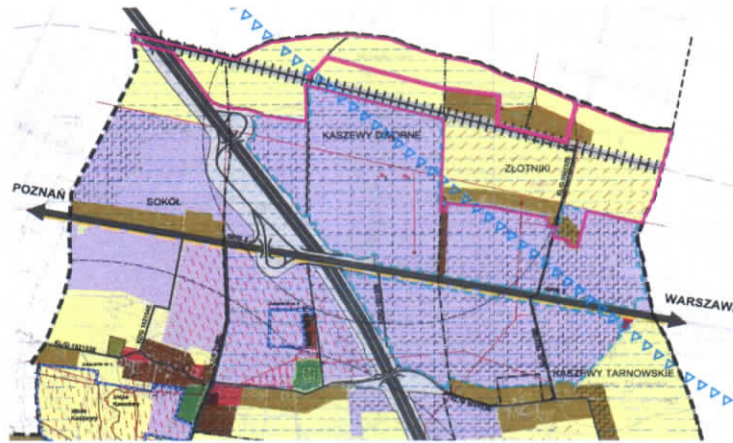


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH SOKÓŁ, KASZEWEY DWORNE,
ZŁOTNIKI, KASZEWEY TARNOWSKIE, KONARY, KRZYŻANÓWEK,
KUCHARY, RUSTÓW, SIEMIENICE, WAŁY I WIERZYKI
CZEŚĆ I - OBEJMUJĄCA FRAGMENTY OBRĘBÓW SOKÓŁ, KASZEWEY
DWORNE, ZŁOTNIKI I KASZEWEY TARNOWSKIE

RYSUNEK PLANU



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZYŻANÓW,
PRZYJĘTA UCHWAŁĄ NR XXI/256/2022 RADY GMINY KRZYŻANÓW Z DNIA 18.03.2022 R.



GRANICE OBSZARU OBJĘTYGO PLANEM

GRANICE GMINY
GRANICE SOŁECTW
WADNA SOŁECTWA

PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
ZBIOROCZESNEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
MIESZKALNEJ
TERENY LISIŁÓW
TERENY (DROBNEJ) WYTHORCZESNEJ, PRZYSTROJNEJ, LUB/CI
DZIAŁALNOŚCI PRACOWNICZEJ, MAGAZYNÓW, SKŁADÓW
GRANICA ZŁOŻA
TERENY ZIELENI URZĄDZENEJ
TERENY CMENTARZY WRAZ Z POWIĘKSZENIEM
TERENY UPRAW ROLNYCH
TERENY ZNIEKURWANE
OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA
SPORZĄDZIĆ UPPEP
OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA
OBSZARÓW KRAJOWYCH I PRACOWNICZEJ DZIAŁALNOŚCI
OBSZARY WYMAGAJĄCE
REWITALIZACJI

KOMUNIKACJA

AUTOSTRADA
DROGI KRAJOWE
DROGI POLSKIE
DROGI POWIATOWE
DROGI GMINNE
TEREN ZAMKNIĘTY - KOLEJ

ZMIANA STUDIUM 2022

GRANICA TERENÓW OBJĘTYCH
ZMIANĄ STUDIUM 2022
ELEKTROWNE WĄTRÓWE ISTNIEJĄCE
ORIENTACYJNE LOKALIZACJE ELEKTROWNI
WĄTRÓWYCH NA PODSTAWIE ORIENTACYJNYCH
PLANÓW MIEJSCOWYCH
ODLEGŁOŚĆ CZYŚCIEKOPROSTOŚCI WYKORZYSTA
ELEKTROWNI WĄTRÓWYCH W DZ. 4 LUB 1
LISTAWY O RWIESTYKACJI W ZAKRESIE
ELEKTROWNI WĄTRÓWYCH
1. LUBIUSZ
2. LUBIUSZ
3. LUBIUSZ
4. LUBIUSZ
5. LUBIUSZ
6. LUBIUSZ
7. LUBIUSZ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

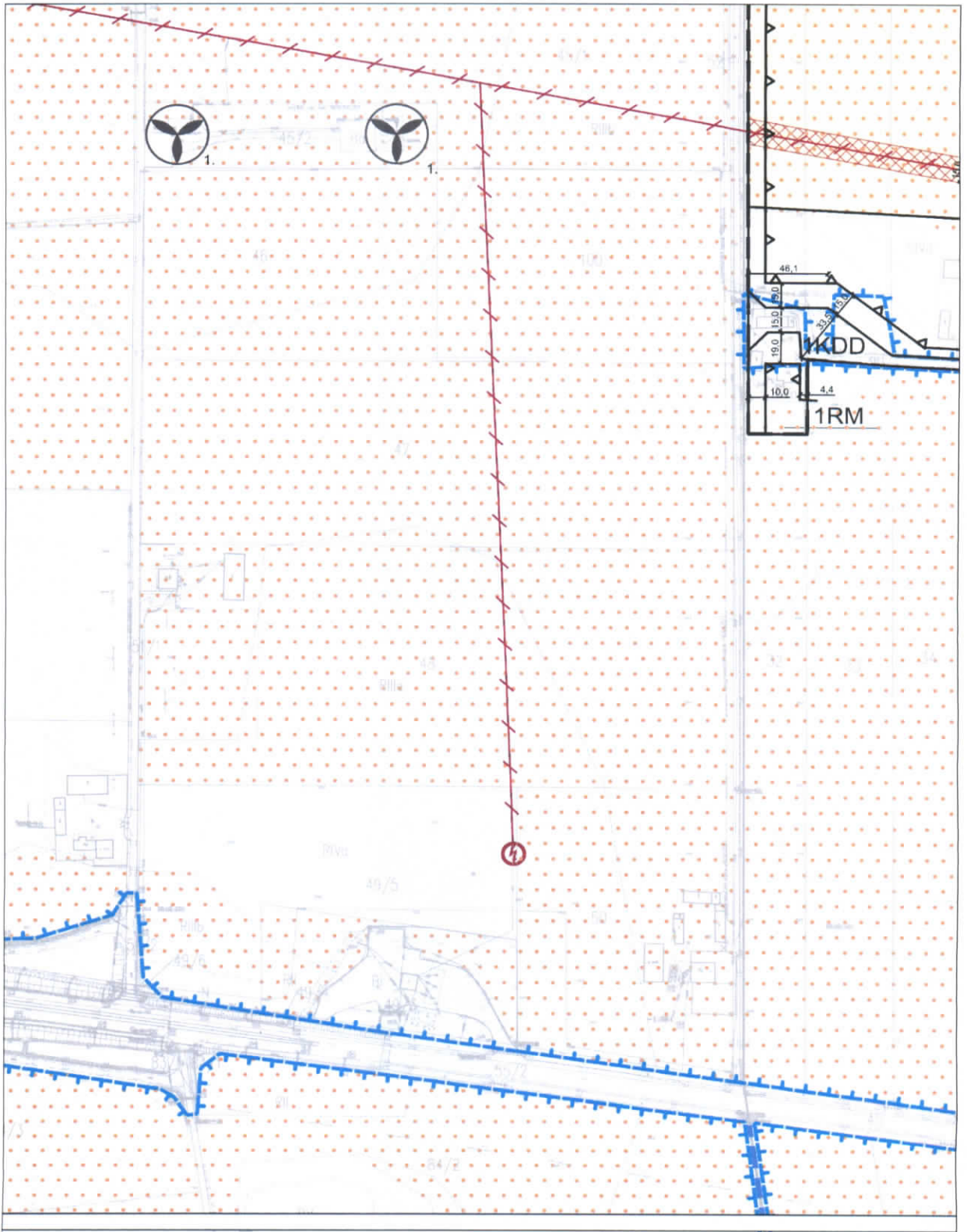
LINE ELEKTROENERGETYCZNE 15kV
STACJE TRANSFORMATOROWE
PROJEKTOWANE IZADZICIAJ WYKORZYSTA
OBSZARY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYKORZYSTA
I ODMIAROWEJ: ZMIŁÓŁ I MIŁY PRZEBRAZAJĄC, 100 kV

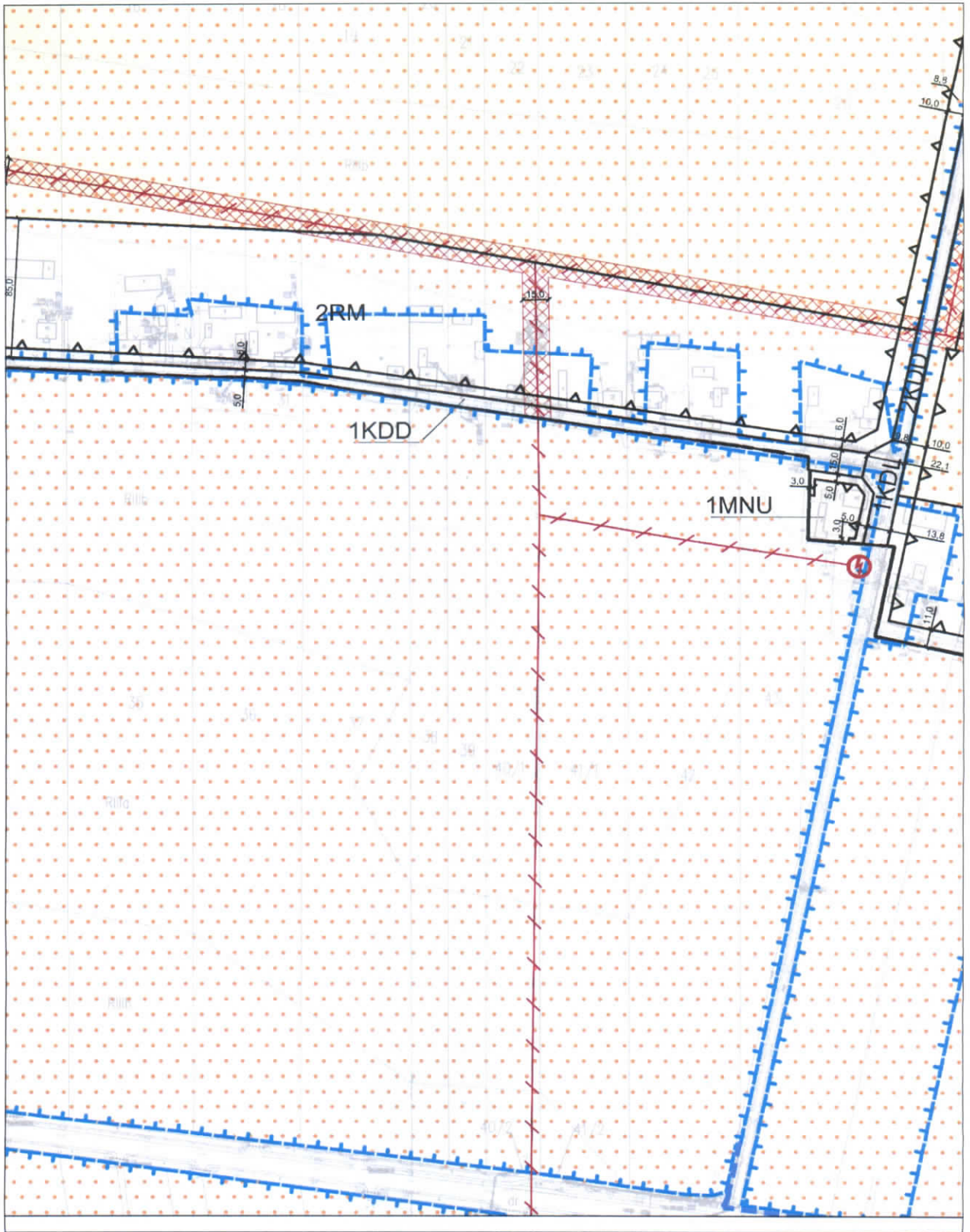
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

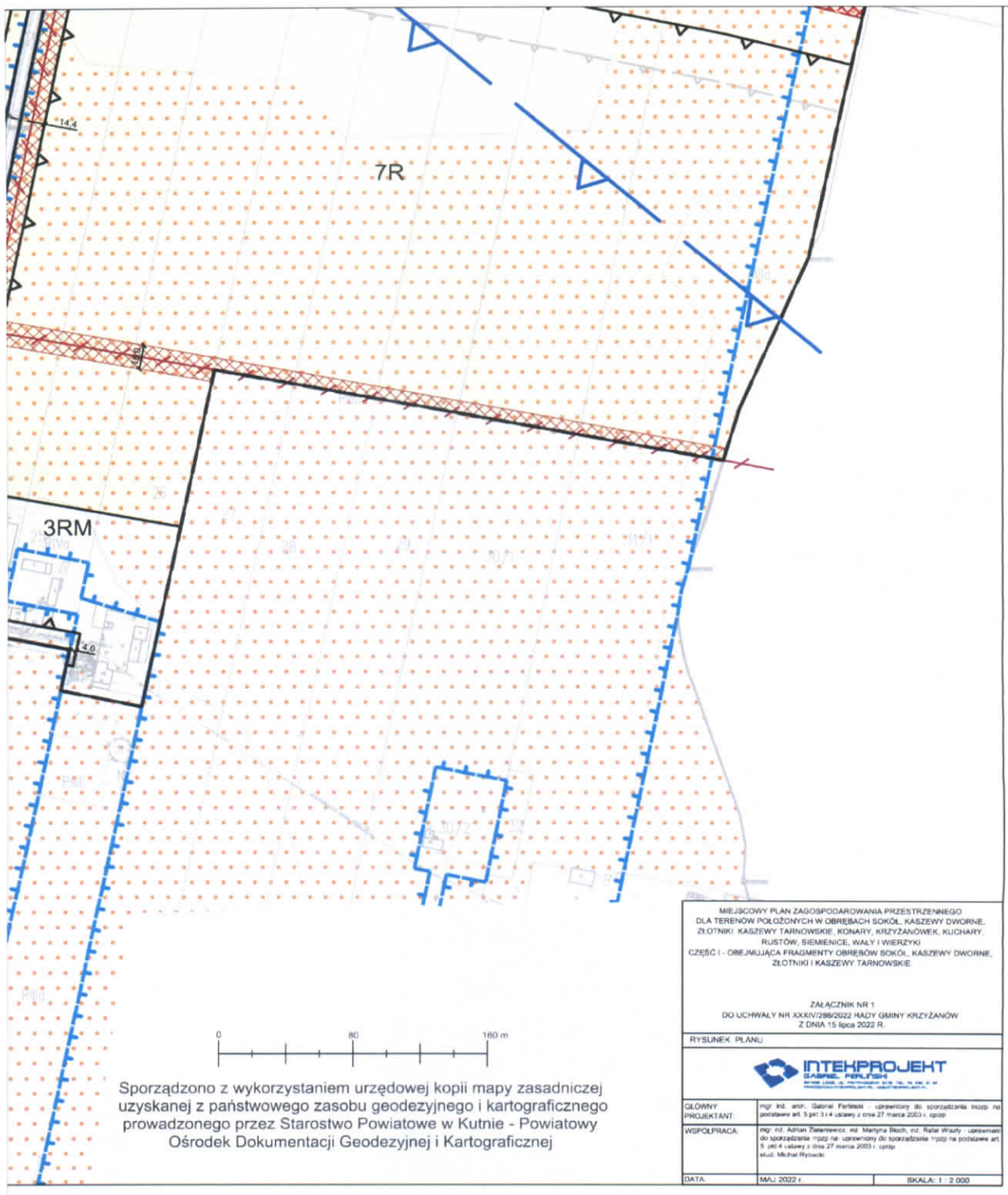
ZABUDÓWNIOWY ZBIORNIK WÓD
POZIOMYCH

ŚRODOWISKO KULTUROWE

OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU
ZABYTKÓW (WRAZ Z ICH OTOCZENIEM)
STREFA OCHRONY KONSERWACYJNEJ
STREFA OCHRONY EKOLOGICZNEJ
STREFA EWROPEJSKIEJ
PARK W EWROPEJSKIM ZABYTKÓW
OBIEKTOWE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE (WRAZ Z
KONKRETNĄ WSKAZÓWKĄ W TERENIE)
STREFA OCHRONY STANOWISK
ARCHEOLOGICZNYCH







Sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej uzyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Kutnie - Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

<p>MIEJSCOWY PLAN Zagospodarowania Przestrzennego DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH SOKÓŁ, KASZEWY DWORNE, ŻŁOTNIKI KASZEWY TARNOWSKIE, KONARY, KRZYŻANÓWEK, KLICHARY, RUSTÓW, SIEMENICE, WAŁY I WIERZYKI CZĘŚĆ I - OBEJMUJĄCA FRAGMENTY OBRĘBÓW SOKÓŁ, KASZEWY DWORNE, ŻŁOTNIKI I KASZEWY TARNOWSKIE</p>	
<p>Załącznik nr 1 DO UCHWAŁY NR XXXIV/286/2022 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 15 lipca 2022 r.</p>	
<p>RYSLINEK PLANU</p>	
<p></p>	
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Reptas - uprawniony do sporządzania mppz na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o pzp
WSPÓŁPRACCA:	mgr inż. Adrian Zieleniewicz, inż. Marlena Bloch, inż. Rata Włady - uprawnieni do sporządzania mppz na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o pzp inż. Michał Hyszczyk
DATA:	MAJ 2022 r. SKALA: 1 : 2 000

PRZEWODNICZĄCY
 RADY GMINY
Władysław
 Wiesław Czekaj

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzyżanów

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki, Kaszewy Tarnowskie, Konary, Krzyżanówek, Kuchary, Rustów, Siemienice, Wały i Wierzyki, Część I – obejmująca fragmenty obrębów Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki i Kaszewy Tarnowskie

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305, 1236, 1535, 1773, 1927, 1981, 2054, 2270 z 2022 r. poz. 583, 655, 1079 i 1238) Rada Gminy Krzyżanów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki, Kaszewy Tarnowskie, Konary, Krzyżanówek, Kuchary, Rustów, Siemienice, Wały i Wierzyki, Część I – obejmująca fragmenty obrębów Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki i Kaszewy Tarnowskie, oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny dróg publicznych – teren drogi lokalnej (KDL) oraz tereny drogi dojazdowej (KDD).

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, obciążających budżet gminy, obejmować będzie wykup gruntów pod istniejące drogi publiczne, które wymagają dostosowania do obowiązujących parametrów lub pod projektowane drogi publiczne. Drogi publiczne wymagać będą również urządzenia nawierzchni jezdni oraz oświetlenia.

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji o znaczeniu lokalnym będzie finansowana z budżetu gminy lub z budżetu gminy przy wsparciu środkami z funduszy unijnych.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – rozbudowę sieci wodociągowej;
- 2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej;

3) kanalizacji deszczowej – rozwój sieci kanalizacji deszczowej.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 4. Finansowanie inwestycji

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z środków zewnętrznych:
 - a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych,
 - b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Gminy Krzyżanów w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305, 1236, 1535, 1773, 1927, 1981, 2054, 2270, z 2022 r. poz. 583, 655, 1079 i 1283).

Przewodniczący Rady Gminy Krzyżanów


Wiesław Czekał

RADA GMINY KRZYŻANÓW
99-314 Krzyżanów
woj. łódzkie
tel. (024) 356-29-10, fax (024) 356 29 00

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/286/2022

Rady Gminy Krzyżanów

z dnia 15 lipca 2022 r.

Zalacznik3.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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

W. Czekaj
Wiesław Czekaj

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr XXXIV/286/2022 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 15 lipca 2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
położonych w obrębach Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki, Kaszewy Tarnowskie, Konary,
Krzyżanówek, Kuchary, Rustów, Siemienice, Wały i Wierzyki, Część I – obejmująca fragmenty
obrębów Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki i Kaszewy Tarnowskie**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Krzyżanów uchwałą Nr XIV/123/2020 z dnia 15 maja 2020 r., zmieniona uchwałami:

- Nr XV/136/2020 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 17 lipca 2020 r.,
- Nr XXXII/264/2022 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 29 kwietnia 2022 r.,

przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów dla terenów położonych w obrębach Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki, Kaszewy Tarnowskie, Konary, Krzyżanówek, Kuchary, Rustów, Siemienice, Wały i Wierzyki, Część I – obejmująca fragmenty obrębów Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki i Kaszewy Tarnowskie.

Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na załączniku graficznym, który stanowi integralną część ww. uchwały. Powierzchnia obszaru to około 130,8 ha, tereny są przy północnej granicy Gminy.

Tereny objęte planem w większości zagospodarowane są jako grunty rolne oraz użytki zielone – łąki i pastwiska. Pozostałą ich część stanowią tereny dróg i dojazdów do pól, tereny zamknięte (komunikacji kolejowej), zabudowy zagrodowej, oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Większość objętych opracowaniem terenów rolniczych jest zmeliorowana, w związku z czym obszar jest poprzecinany także przez rowy melioracyjne.

Pod względem komunikacyjnym obszar obsługiwany jest przez drogi gminne, oraz drogę krajową znajdującą się poza obszarem, przebiegającą w niedużej odległości od obszaru opracowania w kierunku południowym.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki i Kaszewy Tarnowskie, ma służyć dostosowaniu zabezpieczeniu dyspozycji terenów do aktualnych zapotrzebowań społeczno-gospodarczych, głównie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Część obszaru zlokalizowana jest w zasięgu ograniczeń w lokalizacji budynków mieszkalnych wynikających z przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021r. poz. 724). Zgodnie z art. 15 ust. 8 wyżej wymienionej ustawy w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia jej w życie dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych – tj. do dnia 15 lipca 2022 r. Zapowiadane zmiany ww. ustawy mają dać upoważnienie radom gminy do zmniejszenia zasięgu ograniczeń w lokalizacji budynków mieszkalnych w otoczeniu elektrowni wiatrowych, jednak zasięg ograniczeń nie będzie mógł być mniejszy niż 500 m. W odległości mniejszej niż 500 m od elektrowni wiatrowych zlokalizowane są budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej w obrębach Złotniki i Kaszewy Dworne.

Zgodnie z artykułem 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów, przyjętej uchwałą Nr XXI/256/2022 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 18 marca 2022 r. W wyniku analizy stwierdzono, iż przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Poszczególne jej etapy zostały zrealizowane w następujący sposób:

- 1) Wójt Gminy Krzyżanów w dniu 7 sierpnia 2020 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krzyżanów, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 4 września 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Krzyżanów, Krzyżanów 10, 99-314. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy wpłynął jeden wniosek, który został częściowo uwzględniony;
- 2) opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez większość upoważnionych instytucji;
- 3) uzyskanie uzgodnienia zarządcy drogi krajowej nr 92 oraz autostrady A1 (Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad) uzależnione zostało od przeprowadzenia czynności niezależnych od procedury sporządzenia Planu, przejścia w zarząd dróg serwisowych zrealizowanych w korytarzu autostrady A1; dalszymi czynnościami niezbędnymi do wykonania w ramach procedury sporządzenia Planu jest uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze; w granicach obszaru objętego sporządzeniem projektu Planu zlokalizowane są elektrownie wiatrowe wraz z obszarem w którym występują ograniczenia w realizacji budynków mieszkalnych wynikające z przepisów ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych z dnia 20 maja 2016 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 724). Zgodnie z art. 15 ust. 8 wyżej wymienionej ustawy w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia jej w życie dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych – tj. do dnia 15 lipca 2022 r. W związku z powyższym zdecydowano o podziale obszaru na części, których procedura sporządzenia będzie mogła być prowadzona niezależnie; w dniu 29 kwietnia 2022 r. Rada Gminy Krzyżanów podjęła uchwałę Nr XXXII/264/2022 w sprawie zmiany uchwały Nr XIV/123/2020 Rady Gminy Krzyżanów w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki, Kaszewy Tarnowskie, Konary, Krzyżanówek, Kuchary, Rustów, Siemienice, Wały i Wierzyki;
- 4) w związku z podjęciem ww. uchwały sporządzono projekt planu dla jego części I; czynności formalno-prawne ograniczono do uzyskania uzgodnień, w zakresie w jakim odmówiono uzgodnienia projektu Planu w zakresie dotyczącym części I projektowanego planu; odstąpiono od ponowienia procedury ogłoszenia o zmianie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego;
- 5) w trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, dnia 27 maja 2022 r. Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krzyżanów o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:
 - a) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy Krzyżanów, a także w postaci elektronicznej: opatrzonej bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 13 lipca 2022 r. jako końcowy termin ich składania,
 - b) organem właściwym do rozpatrzenia uwag,
 - c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 13 czerwca 2022 r.

W ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu zawarto informację o podjęciu w dniu 29 kwietnia 2022 r. przez Radę Gminy Krzyżanów uchwałę Nr XXXII/264/2022.

W dniu 13 czerwca 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Gminy nie przybył żaden zainteresowany. Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 13 lipca 2022 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 8 czerwca 2022 r. do 13 lipca 2022 r. do Urzędu Gminy Krzyżanów nie wpłynęła żadna uwaga;

- 6) Radzie Gminy Krzyżanów przedstawiono do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki, Kaszewy Tarnowskie, Konary, Krzyżanówek, Kuchary, Rustów, Siemienice, Wały i Wierzyki, Część I – obejmująca fragmenty obrębów Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki i Kaszewy Tarnowskie, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu, , załącznikiem Nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz załącznikiem nr 3 który stanowią dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uchwalenie planu przez radę gminy może nastąpić po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że w *zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów* dla obszaru objętego planem wskazano następujące funkcje: tereny upraw rolnych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, tereny dróg gminnych, teren zamknięty – kolej. Projekt planu uwzględnia dyspozycje Studium w zakresie przeznaczenia terenów. W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki, Kaszewy Tarnowskie, Konary, Krzyżanówek, Kuchary, Rustów, Siemienice, Wały i Wierzyki, Część I – obejmująca fragmenty obrębów Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki i Kaszewy Tarnowskie* nie narusza ustaleń *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów* przyjętej uchwałą Nr XXI/256/2022 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 18 marca 2022 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jak i na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej, zakazu lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów jakości środowiska, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochrony powierzchni ziemi; Szczególną ochroną w obszarze opracowania objęte są także grunty rolne stanowiące użytki rolne klas II i III. Przedmiotowy plan pozostawia je w dotychczasowym – rolniczym użytkowaniu.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalono, nie występują w obszarze;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z §10 pkt. 3 niniejszego planu ustalono wymóg projektowania zagospodarowania przestrzeni publicznych z zastosowaniem projektowania uniwersalnego;
Z uwagi na możliwe oddziaływania planowanego zagospodarowania, do planu wprowadzono zapisy mające niwelować jego ewentualne negatywne skutki. Zaproponowane zapisy w sposób odpowiedni chronią ludność oraz jej mienie przed negatywnymi skutkami eksploatacji linii elektroenergetycznej;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie realizacji nowych inwestycji przynoszących korzyści ich właścicielom i wiążących się z powstawaniem nowych miejsc pracy m.in. dla mieszkańców gminy;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego oraz bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej, dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany, a także możliwość lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o dostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373, 2389), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krzyżanów,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 8 czerwca 2022 r. do 29 czerwca 2022 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Krzyżanów,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 13 czerwca 2022 r.,
 - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Krzyżanów;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Ponadto, dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy - prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu. Zakres sporządzanego dokumentu jest również zgodny 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).

Przy sporządzaniu projektu planu organ uwzględnił zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – planu będzie generowała nowe potrzeby w zakresie transportu. Lokalizacja nowej zabudowy jest przewidziana w bezpośrednim sąsiedztwie głównych dróg o znaczeniu krajowym ograniczając wzmożony ruch samochodowy tylko do bezpośredniego sąsiedztwa potencjalnych ich generatorów ruchu;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – większość terenów (w tym drogi publiczne) nie zmieni swojego przeznaczenia i będą one komunikacyjnie obsługiwane w dotychczasowy sposób. Ponadto zaplanowano dostosowanie parametrów niektórych dróg zlokalizowanych w obszarze do wymagań przepisów odrębnych (głównie w zakresie ich szerokości w liniach rozgraniczających), co umożliwi prowadzenie po nich ruchu komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie szerokości w liniach rozgraniczających drogi powiatowej oraz dróg gminnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) zaplanowanie nowych linii zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy – ze względu na charakter planowanych zmian część terenów objętych planem zachowuje swoje istniejące zagospodarowanie. Przewiduje się intensyfikację procesów inwestycyjnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składami, magazynami i usługami oznaczonymi 1PU – 10PU. Tereny są położone w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, a zabudowa na nim usytuowana będzie stanowić ciągłość zagospodarowania z zabudową już istniejącą w sąsiedniej gminie Kutno uzupełniając ciągłość zagospodarowania miejscowości.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Krzyżanów dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Jej wyniki przekazał Radzie Gminy Krzyżanów. W dniu 28 września 2018 r. Rada Gminy Krzyżanów, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XXV/288/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów oraz uchwałę Nr XXV/289/2018 w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Krzyżanów.

We wnioskach końcowych z analizy wskazano również, że „w zakresie planu miejscowego należy stwierdzić, że zachowuje on (wraz z przyjętymi zmianami) aktualność, a wnioski o dalsze zmiany cząstkowe należy realizować pod warunkiem ich zgodności z obowiązującym studium”. Biorąc pod uwagę, że na etapie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż jej przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń obowiązującego Studium, należy uznać, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki, Kaszewy Tarnowskie, Konary, Krzyżanówek, Kuchary, Rustów, Siemienice, Wały i Wierzyki, Część I – obejmująca fragmenty obrębów Sokół, Kaszewy Dworne, Złotniki i Kaszewy

Tarnowskie jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

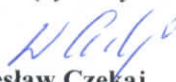
Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż jej podjęcie może w wygenerować koszty dla Gminy związane z wykupem działek pod budowę i poszerzenia dróg publicznych oraz związane z wprowadzeniem infrastruktury technicznej na obszary do tej pory niezabudowane. Dla części terenów zmienia się sposób zagospodarowania z terenów gruntów ornych na tereny zabudowy obiektami produkcyjnymi, składami, magazynami i usługami, które wymagają doprowadzania dróg publicznych oraz mediów. Pozostałe tereny objęte planem zostały przeznaczone na funkcje zgodne z istniejącym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu.

Nie jest jednak wykluczone, że w okresie jego obowiązywania wystąpią dodatkowe potrzeby infrastrukturalne niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie sporządzania planu.

Realizacja ustaleń projektu planu może skutkować zwiększeniem się wpływów do budżetu gminy np. z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty adiacenckiej. Ze względu na ilość i skalę możliwych do zrealizowania na podstawie planu inwestycji, możliwy jest znaczący wzrost wpływów do budżetu Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy



Wiesław Czekał