**UCHWAŁA NR .............**

**RADY GMINY KRZYŻANÓW**

**z dnia ..........................**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów dla obszaru działki o numerze ewidencyjnym 1/3 obręb geodezyjny Wały**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr IV/46/2019 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla obszaru działki o numerze ewidencyjnym 1/3 obręb geodezyjny Wały - po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów – uchwala się, co następuje:

# Rozdział 1

# Przepisy ogólne

**§ 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów dla obszaru działki o numerze ewidencyjnym 1/3 obręb geodezyjny Wały, zwanego dalej planem wraz z:

1. rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Zmiany **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krzyżanów**;
2. rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
3. rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
4. danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały będącym integralną częścią planu.

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

1. działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy   
   o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0 do 12 stopni;
3. budynkach ochrony mienia - należy przez to rozumieć budynki przeznaczone dla osób pełniących funkcje zapobiegające przestępstwom i wykroczeniom przeciwko mieniu, a także przeciwdziałające powstawaniu szkody wynikającej z tych zdarzeń oraz niedopuszczające do wstępu osób nieuprawnionych na teren chroniony, bezpośrednią ochronę fizyczną - stałą lub doraźną, polegającą na stałym dozorze sygnałów przesyłanych, gromadzonych i przetwarzanych w elektronicznych urządzeniach i systemach alarmowych, monitoring systemów alarmowych;
4. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość do 1,20 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;
5. planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
6. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
7. podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
8. uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 40% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem;
9. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony   
   w §1 ust 1 pkt 1 uchwały;
10. terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
11. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Krzyżanów.

**§ 4.** 1. W planie określa się:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
5. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
6. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
8. stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie   
   o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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;
2. zasad kształtowania krajobrazu;
3. zasad ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej;
4. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

3. W planie nie określa się krajobrazów priorytetowych z uwagi na brak sporządzonego przez zarząd województwa, a uchwalonego przez sejmik województwa, audytu krajobrazowego.

**§ 5.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

1. granice obszaru objętego planem;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalne linie zabudowy;
4. symbol określający przeznaczenie terenu.

**§ 6**. Ustala się oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia   
i zagospodarowania terenu: **P** – teren zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, przetwórczej, magazynowej i składów oraz drobnej wytwórczości.

# Rozdział 2

# Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody na obszarze objętym planem

**§ 7.** Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
2. realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dla budynków lub ich fragmentów zlokalizowanych poza lub na tej linii dopuszcza się przebudowę i rozbudowę wyłącznie w kierunku tej linii oraz zgodnie z warunkami niniejszego planu,
3. możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy linią zabudowy   
   a linią rozgraniczającą terenu;
4. w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
5. realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”,
6. dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy bądź bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
7. realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone   
   w Rozdziale 5 za wyjątkiem obiektów określonych według przepisów odrębnych.

**§ 8.** W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

1. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
2. w zakresie ochrony akustycznej – teren P nie podlega ochronie akustycznej;
3. obszar objęty planem znajduję się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 226 Krośniewice-Kutno, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. zakaz stosowania do utwardzania i niwelacji terenu, odpadów zaliczonych według przepisów odrębnych, do kategorii odpadów niebezpiecznych;
5. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
6. w zakresie melioracji:
7. możliwość przebudowy urządzeń melioracji szczegółowych pod warunkiem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tych urządzeń na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. w przypadku stwierdzenia niezinwentaryzowanych urządzeń wodnych nieujętych w ewidencji, kolidujących z realizowaną inwestycją, należy rozwiązać kolizję, zgodnie z przepisami odrębnymi.

# Rozdział 3

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy**

**systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 9.** 1. Zachowuje się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem drogi gminnej znajdującej się poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

1. szerokość dróg wynoszącą co najmniej 6 m;
2. możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zagospodarowania terenu dróg w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

4. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

**§ 10.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1. zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
2. zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 11.** W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

1. odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
2. zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do gruntu, za wyjątkiem tych, na których odprowadzanie wydane są stosowne pozwolenia w oparciu o przepisy odrębne;
3. możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych, do czasu zapewnienia odprowadzania ścieków do kanalizacji gminnej, z obowiązkiem podłączenia się do niej po jej rozbudowie;
4. możliwość realizacji oczyszczalni ścieków, na własnej działce, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

**§ 12.** W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

1. zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
2. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
3. oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

**§ 13.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1. obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie;
3. obowiązek przestrzegania zasad określonych w przepisach odrębnych oraz w zakładowym programie gospodarki odpadami z zakazem składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia bądź środowiska.

**§ 14.** W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

1. zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii elektroenergetycznej, przebiegającej poza obszarem objętym planem;
2. przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
3. lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
4. możliwość zaopatrzenia ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

1. zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. możliwość zaopatrzenia ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

1. obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
2. obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**Rozdział 4**

**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 17**. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1. brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia   
   i podziału;
2. możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości – zgodnie   
   z regulacją wynikająca z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w § 19.

**§ 18**. 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla terenu w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

3. Dla dokonywania podziałów na nowe działki budowlane ustala się: przebieg linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi.

# Rozdział 5

# Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **P** ustala się:

* 1. przeznaczenie terenu:

1. jako przeznaczenie podstawowe – zabudowa przemysłowa, produkcyjna, przetwórcza, magazyny i składy, drobna wytwórczość,
2. jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, budynki administracyjno-biurowe, garaże, gospodarcze, budynki ochrony mienia, wiaty,
3. możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;
4. dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt. 3) i 4);
5. w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
6. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej,
7. maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80 % powierzchni działki budowlanej,
8. wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
   * + minimalny: 0,01,
     + maksymalny: 2,0;
9. w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
   * + 1. maksymalna wysokość:

* zabudowy realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego – nieprzekraczającą 15 m, za wyjątkiem masztów, dźwigów silosów i innych elementów wynikających z technologii, jednak nie więcej niż 20 m,
* zabudowy realizowanej w ramach przeznaczenie uzupełniającego – nieprzekraczającą 10 m,
* zabudowy garażowej, gospodarczej i ochrony mienia – nieprzekraczającą 6 m,
  + - 1. dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 25°;

1. w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki - 4000 m2;
2. w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
3. szerokości frontu wynoszącej co najmniej 40 m,
4. powierzchni wynoszącej co najmniej 4000 m2;
5. w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) ustala się:
6. dla obiektów przemysłowych, produkcyjnych, magazynów, składów – co najmniej 1 stanowisko na 10 osób zatrudnionych w obiekcie,
7. dla obiektów usług i administracji – 1 miejsce na każde 50 m2 powierzchni użytkowej.

# Rozdział 6

# Ustalenia końcowe

**§ 20.** Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenu oznaczonego P na 30 %.

**§ 21.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**§ 22**. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzyżanów.

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