

z dnia 26 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Łęki Kościelne, Łęki Górne, Łęki Majątek, Łęki Łąki, Młogoszyn, Stefanów oraz Władysławów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), w związku z uchwałą Nr XX/215/2017 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Łęki Kościelne, Łęki Górne, Łęki Majątek, Łęki Łąki, Młogoszyn, Stefanów oraz Władysławów, stwierdzając, że przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów, przyjętej uchwałą Nr XII/154/2016 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 27 września 2016 r., Rada Gminy Krzyżanów uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Łęki Kościelne, Łęki Górne, Łęki Majątek, Łęki Łąki, Młogoszyn, Stefanów oraz Władysławów, zwaną dalej „planem”, składającą się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu obejmującego 3 ponumerowane arkusze, stanowiące załączniki Nr 1.1, 1.2 i 1.3 do uchwały;
- 3) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: 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 – zapisanych w formie elektronicznej, stanowiących załącznik Nr 2 do uchwały.

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

3. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania; plan nie zawiera ustaleń dotyczących realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 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) linii zabudowy nieprzekraczalnej – 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) modernizacji – należy przez to rozumieć działania zmierzające do zwiększenia wartości użytkowej obiektu powstałej w wyniku m.in.: odbudowy, wymiany, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 5) nadzoru 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;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy 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) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Krzyżanów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 14) 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);
- 15) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.

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) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 6) granica korytarza ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 7) korytarze ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 8) granice korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 9) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Na rysunku planu informacyjnie oznaczono:

- 1) granicę administracyjną gminy Krzyżanów;
- 2) granice obrębów ewidencyjnych;
- 3) granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej;
- 4) granicę obszaru specjalnej ochrony ptaków – Natura 2000 Pradolina Warszawsko - Berlińska (PLB100001);
- 5) granicę specjalnego obszaru ochrony siedlisk – Natura 2000 Pradolina Bzury – Neru (PLH100006);
- 6) granice terenów zmeliorowanych;
- 7) rowy melioracyjne;
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 9) obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 10) obszary zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
- 11) stanowiska archeologiczne;
- 12) cmentarz;
- 13) granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50 m;
- 14) granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 150 m;
- 15) orientacyjny przebieg projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 16) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV;

17) lokalizację istniejącej stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV;

18) użytki rolne klas II i III.

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1MN;

2) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R - 8R;

3) teren lasu, oznaczony symbolem 1ZL;

4) tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczone symbolami 1RZ - 8RZ;

5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolami 1WS - 5WS;

6) tereny wód powierzchniowych i drogi publicznej autostrady, oznaczone symbolami 1WSKDA i 2WSKDA;

7) tereny dróg publicznych:

a) tereny drogi publicznej autostrady, oznaczone symbolami 1KDA - 4KDA,

b) tereny drogi publicznej głównej, oznaczone symbolami 1KDG - 3KDG,

c) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ;

8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW;

9) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami 1E - 21E.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenów dróg publicznych zbiorczych oraz granice korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

3. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1) linie rozgraniczające: terenów dróg publicznych autostrady i głównej oraz terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;

2) granica korytarza ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

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 towarzyszącymi 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 ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu 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 – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) wiat, altan i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - c) budowli innych niż wiaty, altany i zadaszenia – nieprzekraczającą 70,0 m.

§ 8.1. 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, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej; zakazu nie stosuje się do obiektów chowu lub hodowli zwierząt oraz gospodarowania wodą w rolnictwie; w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej stosuje się zakazy w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz warunki odstępstw od tych zakazów określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
  - d) obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są lokalizowane, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;

- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 6;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w § 14 pkt 2 i 3.

2. W obszarze ochronie podlegają, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, tereny położone w oznaczonych na rysunku planu:

- 1) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej;
- 2) granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków - Natura 2000 Pradolina Warszawsko - Berlińska (PLB100001);
- 3) granicy specjalnego obszaru ochrony siedlisk – Natura 2000 Pradolina Bzury – Neru (PLH100006).

3. Inwestycje w obszarach chronionych, o których mowa w ust. 2, muszą być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody, w tym przepisami prawa miejscowego dotyczącymi tych obszarów.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę w obszarze zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na obszarach stanowisk archeologicznych, należy

przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

- 3) wyznacza się granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, w których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 4) wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się – nie występują w obszarze.

**§ 10.** Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się – nie występują w obszarze.

**§ 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) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; dopuszcza się możliwość zachowania istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi z możliwością dokonywania ich modernizacji, przy czym rozbudowa nie może przekraczać linii zabudowy nieprzekraczalnej;
- 4) ustala się warunki lokalizacji obiektów budowlanych na działkach budowlanych w obszarze określone łącznie przez:
  - a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - b) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, dróg publicznych oraz ochrony środowiska;
- 5) 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 i wysokości w przypadku rozbudowy.

**§ 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:

- 1) na rysunku planu oznaczono obszary w obrębie terenów 1R, 1E – 4E, 17E – 21E, 3KDA, 4KDA, 1KDG – 3KDG, 1RZ, 2RZ, 5RZ – 8RZ, 1ZL, 1WS – 5WS, 1WSKDA i 2WSKDA, dla których kształtuje się zagospodarowanie przestrzenne realizując ochronę

przed powodzią, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami:

- a) obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 2) nie ustala się wymogów ochrony terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych 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) 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) w związku z lokalizacją cmentarza w sąsiedztwie obszaru, obowiązują ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenu:
  - a) w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,
  - b) w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:
    - zakaz lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych,
    - nakaz zaopatrzenia w wodę budynków korzystających z wody wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 2) służący przesyłowi energii elektrycznej korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczony na rysunku planu, o szerokości 40,0 m z miejscowym przewężeniem, w którym:
  - a) lokalizuje się jedno-, dwu- lub wielotorową, napowietrzną linię elektroenergetyczną 110 kV z możliwością jej konserwacji, remontu, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, odbudowy, nadbudowy oraz montażu 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,
  - d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m n.p.t.,



- e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
- 3) korytarze ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczone na rysunku planu, o szerokości 15,0 m, w których:
  - a) zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV; 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 3,0 m n.p.t.,
  - e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
- 4) ograniczenia pkt 3 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) 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.

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

- 1) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej;
- 2) obsługę obszaru z dróg publicznych, drogi wewnętrznej oraz dróg położonych poza obszarem.

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 1 na 1 lokal mieszkalny;
- 2) obowiązuje urządzenie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

**§ 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 konserwacji, remontu, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, odbudowy, nadbudowy, montażu 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; wymogu nie stosuje się dla lokalizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV w wyznaczonym korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
    - na terenach rolniczych R oraz terenach użytków zielonych, łąk i pastwisk RZ lokalizacja wymagająca wyłączenia gruntu z użytkowania rolniczego dopuszczalna jest wyłącznie poza zasięgiem użytków rolnych klas II i III, oznaczonych na rysunku planu,
    - na terenie lasu ZL dopuszczalna jest lokalizacja wyłącznie niewymagająca wyłączenia gruntu z użytkowania leśnego,
  - e) dla lokalizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wyznacza się korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 2; dopuszcza się budowę, rozbudowę lub przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z linią 110 kV, w celu usunięcia kolizji z linią 110 kV,
  - f) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez urządzenia infrastruktury technicznej istniejące i projektowane, lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a – e;
- 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  $\varnothing 60$  mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing 150$  mm,

- c) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalniach ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji deszczowej  $\varnothing 150$  mm,
  - c) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami:
    - do ziemi na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - do zbiorników,
  - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg – do ziemi,
  - e) przed odprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
  - f) 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;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym; lokalizacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 2,
  - 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 urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym terenu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru o mocy generatora przekraczającej 20 kW;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
  - b) nie wprowadza się szczególnych warunków w zakresie budowy i montażu urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

**§ 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, oznaczonego symbolem IMN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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:
  - a) minimalna: 0,02,
  - b) maksymalna: 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25° – 45°.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:  $80^{\circ} - 100^{\circ}$ .

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi IKDZ oraz drogi położonej poza granicami planu;

2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 16.

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

**§ 20.** 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami 1R - 8R ustala się:

1) przeznaczenie:

a) na terenach 1R – 6R: tereny rolnicze, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej zgodnie z § 14 pkt 2 oraz § 16 pkt 1 lit. d tiret trzecie,

b) na terenach 7R i 8R: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) na terenach 1R – 7R obiekty produkcyjne w gospodarstwach rolnych,

b) na terenach 1R – 5R zabudowa zagrodowa.

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

1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenów;

2) dla terenów 1R – 7R:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3,

b) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- minimalna: 0,02,

- maksymalna: 0,3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%,

d) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,

e) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu  $25^{\circ} - 45^{\circ}$ ;

3) dla terenu 8R:

a) ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem wymogów § 16 pkt 1 lit. d tiret trzecie,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 75%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla terenów 1R, 2R, 5R, 6R i 7R obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3;
- 2) dla terenów 6R i 7R w granicach form ochrony przyrody wymienionych w § 8 ust. 2 obowiązują wymogi ochronne ustalone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 3) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny 1R – 5R należą do terenów zabudowy zagrodowej; pozostałych terenów nie klasyfikuje się.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla terenów 1R i 6R w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 9 pkt 3.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla terenów 5R i 6R w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;
- 2) dla terenów 1R – 6R w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2;
- 3) dla terenu 2R w korytarzach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 3.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 16.

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

**§ 21.** 1. Dla terenu lasu, oznaczonego symbolem 1ZL ustala się przeznaczenie: las.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem wymogów § 16 pkt 1 lit. d tiret czwarte;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w granicach form ochrony przyrody wymienionych w § 8 ust. 2 obowiązują wymogi ochronne ustalone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 16.

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

**§ 22.** 1. Dla terenów użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczonych symbolami 1RZ - 8RZ ustala się przeznaczenie:

- 1) na terenach 1RZ, 2RZ, 4RZ, 6RZ i 8RZ: użytki zielone, łąki i pastwiska, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej zgodnie z § 14 pkt 2 oraz § 16 pkt 1 lit. d tiret trzecie;
- 2) na terenach 3RZ, 5RZ i 7RZ: użytki zielone, łąki i pastwiska.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem wymogów § 16 pkt 1 lit. d tiret trzecie;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dla terenów 3RZ – 8RZ w granicach form ochrony przyrody wymienionych w § 8 ust. 2 obowiązują wymogi ochronne ustalone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla terenów 1RZ, 2RZ, 4RZ, 6RZ i 8RZ w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2;
- 2) dla terenów 5RZ i 7RZ w korytarzach ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 3.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 16.

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

**§ 23.** 1. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych symbolami 1WS - 5WS ustala się przeznaczenie:

- 1) na terenach 1WS i 5WS: wody powierzchniowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej zgodnie z § 14 pkt 2;
- 2) na terenach 2WS – 4WS: wody powierzchniowe.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dla terenów 2WS - 5WS w granicach form ochrony przyrody wymienionych w § 8 ust. 2 obowiązują wymogi ochronne ustalone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla terenów 1WS i 5WS w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2;
- 2) dla terenów 2WS i 4WS w korytarzach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 3.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 16.

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

**§ 24.** 1. Dla terenów wód powierzchniowych i drogi publicznej autostrady, oznaczonych symbolami 1WSKDA i 2WSKDA, ustala się przeznaczenie:

- 1) na terenie 1WSKDA: wody powierzchniowe, droga publiczna autostrada, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej zgodnie z § 14 pkt 2;
- 2) na terenie 2WSKDA: wody powierzchniowe, droga publiczna autostrada.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym drogi publicznej autostrady;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:
  - a) 1WSKDA: 185,5 m,
  - b) 2WSKDA: 137,0 m;
- 3) podstawowy przekrój dróg: dwujezdniowy;
- 4) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację 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: w granicach form ochrony przyrody wymienionych w § 8 ust. 2 obowiązują wymogi ochronne ustalone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dla terenu 1WSKDA w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 16.

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

**§ 25.** 1. Dla terenów drogi publicznej autostrady, oznaczonych symbolami 1KDA – 4KDA, ustala się przeznaczenie:

- 1) na terenie 1KDA i 4KDA: droga publiczna autostrada;



2) na terenach 2KDA i 3KDA: droga publiczna autostrada, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej zgodnie z § 14 pkt 2.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:

- a) 1KDA: od 0,0 m do 142,3 m,
- b) 2KDA: od 15,0 m do 149,4 m,
- c) 3KDA: od 94,1 m do 161,7 m,
- d) 4KDA: od 78,1 m do 112,2 m;

2) podstawowy przekrój dróg: dwujezdniowy;

3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się lokalizację 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:

1) na terenie 2KDA obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3;

2) w granicach form ochrony przyrody wymienionych w § 8 ust. 2 obowiązują wymogi ochronne ustalone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dla terenu 2KDA i 3KDA w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 16.

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

**§ 26. 1.** Dla terenów drogi publicznej głównej, oznaczonych symbolami 1KDG – 3KDG, ustala się przeznaczenie: droga publiczna główna.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:

- a) 1KDG: od 2,4 m do 4,5 m,
- b) 2KDG: od 3,3 m do 4,8 m,
- c) 3KDG: od 0,0 m do 8,4 m;

2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;

3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;

5) dopuszcza się lokalizację 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: w granicach form ochrony przyrody wymienionych w § 8 ust. 2 obowiązują wymogi ochronne ustalone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w korytarzach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 3.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 16.

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

**§ 27.** 1. Dla terenów dróg publicznych zbiorczych, oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ, ustala się przeznaczenie: drogi publiczne zbiorcze, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej zgodnie z § 14 pkt 2.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:

a) 1KDZ: od 15,0 m do 24,7 m,

b) 2KDZ: od 15,1 m do 18,1 m;

2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;

3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;

5) dopuszcza się lokalizację 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: dla terenu 1KDZ obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w graniach stref ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;

2) w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 16.

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

**§ 28.** 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KDW, ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej zgodnie z § 14 pkt 2.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze – 1KDW: od 6,2 m do 8,9 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 16.

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

**§ 29.** 1. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych symbolami 1E - 21E ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 2) na terenie 21E dopuszcza się kontynuowanie prowadzenia gospodarki leśnej, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 1 lit. d tiret czwarte.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację napowietrznej linii elektroenergetycznych 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla terenów 4E, 5E, 10E i 15E obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 3;
- 2) dla terenów 13E – 21E w granicach form ochrony przyrody wymienionych w § 8 ust. 2 obowiązują wymogi ochronne ustalone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2;

2) na terenie 21E dopuszcza się dalsze prowadzenie gospodarki leśnej w zakresie niekolidującym z urządzeniami infrastruktury technicznej.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, na których są zlokalizowane.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 16.

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

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

**§ 30.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów, zatwierdzonego uchwałą Nr IX/53/03 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 28 sierpnia 2003 r.

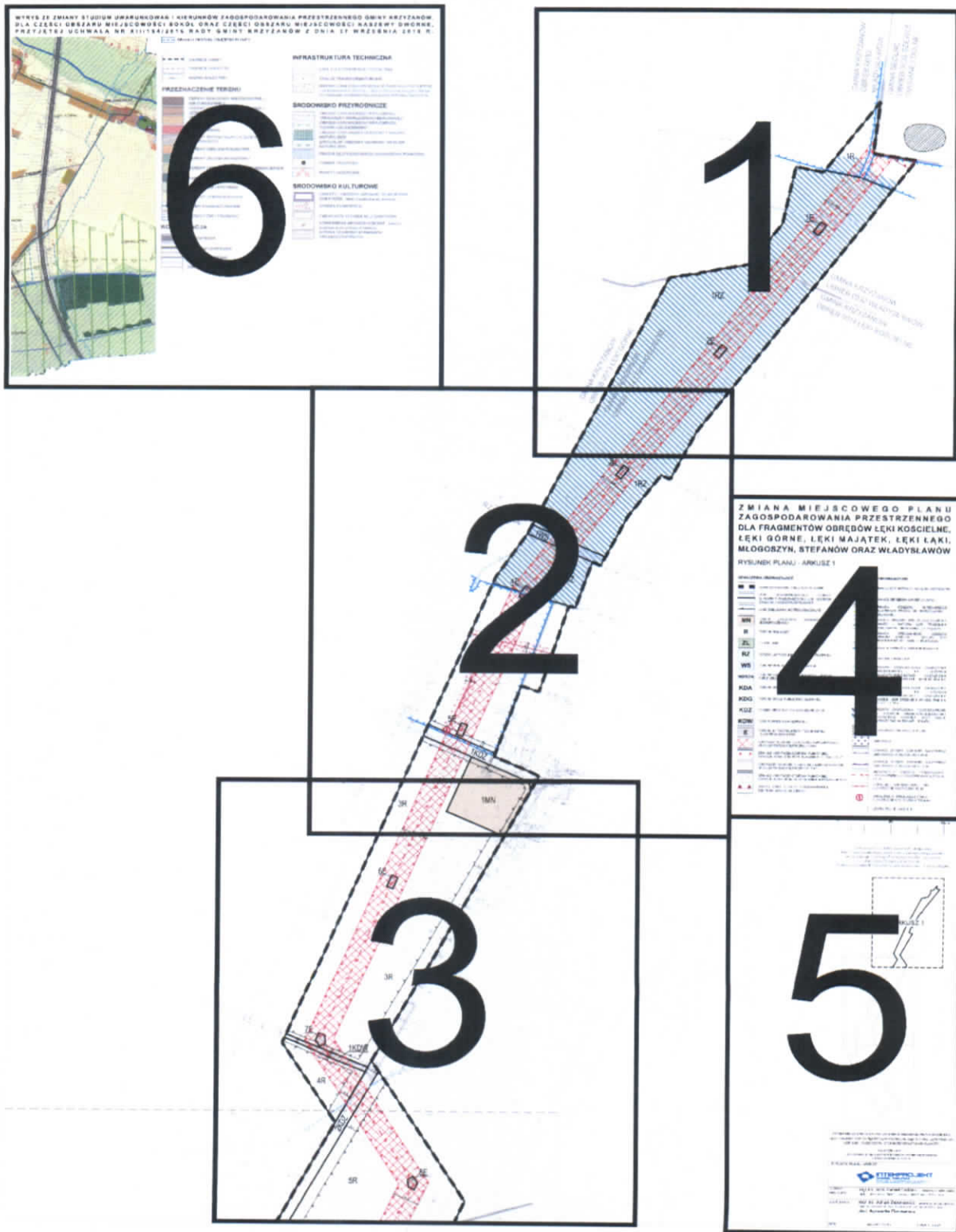
**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

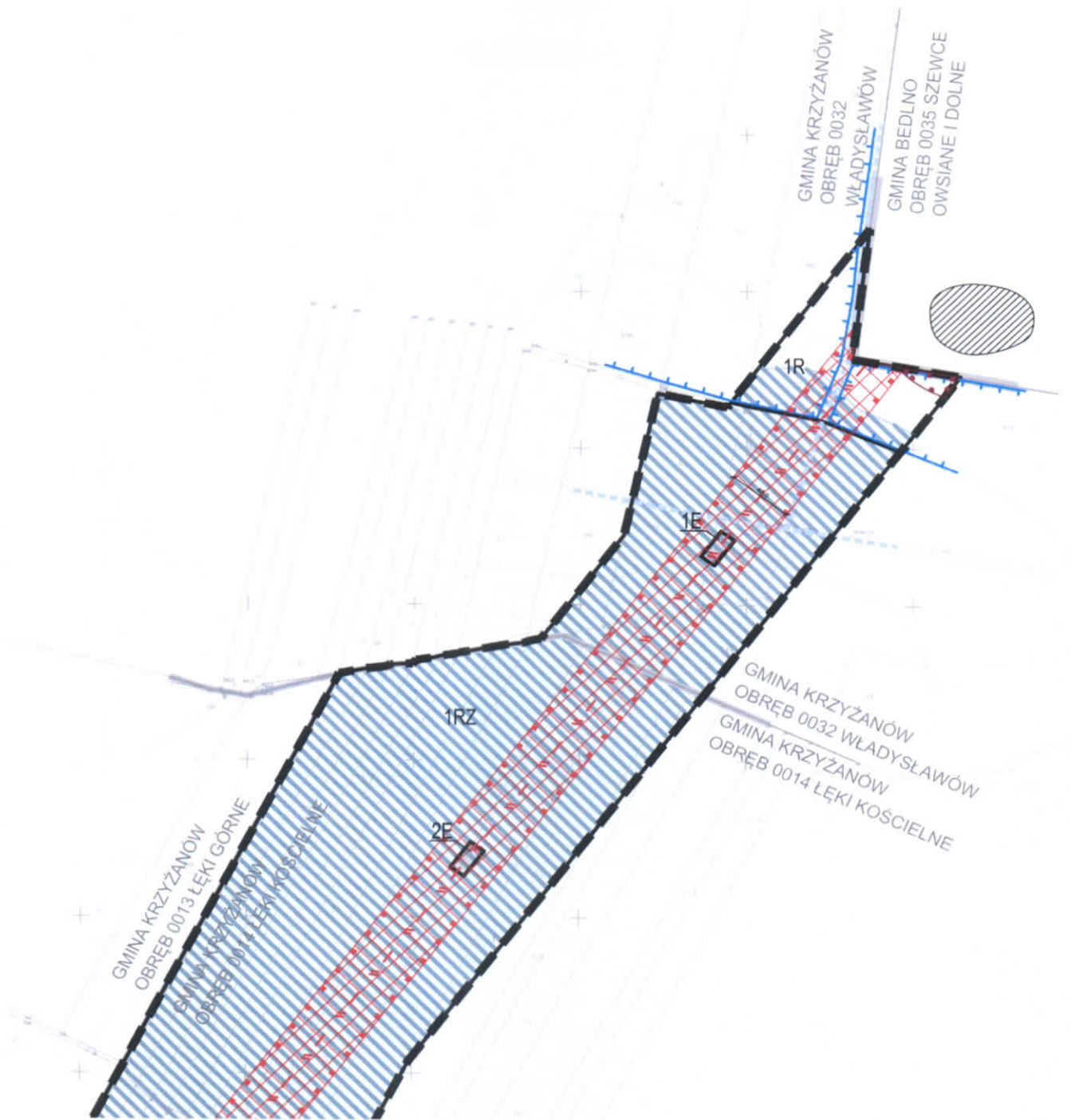
**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzyżanów.

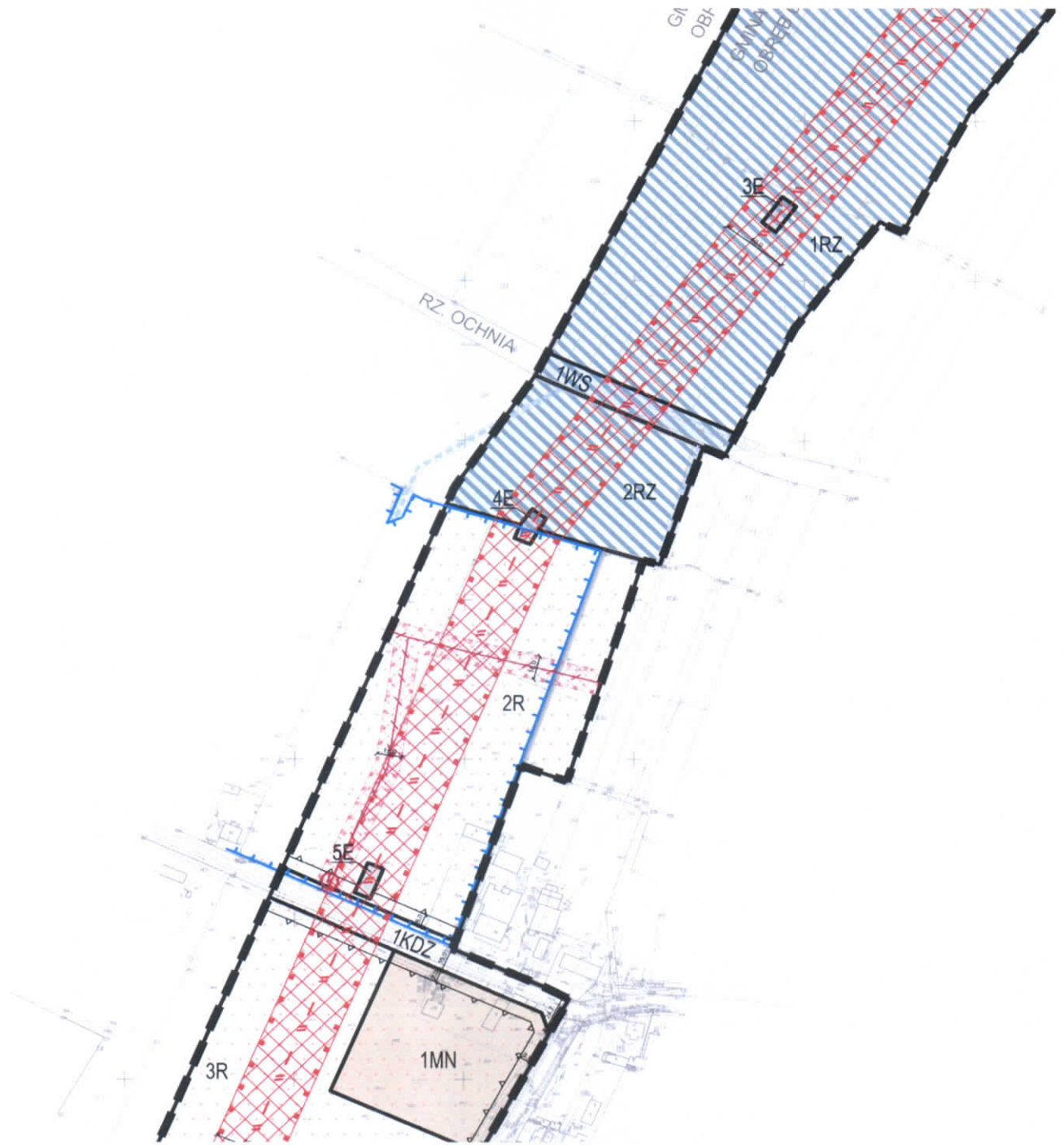
Przewodniczący Rady  
Gminy

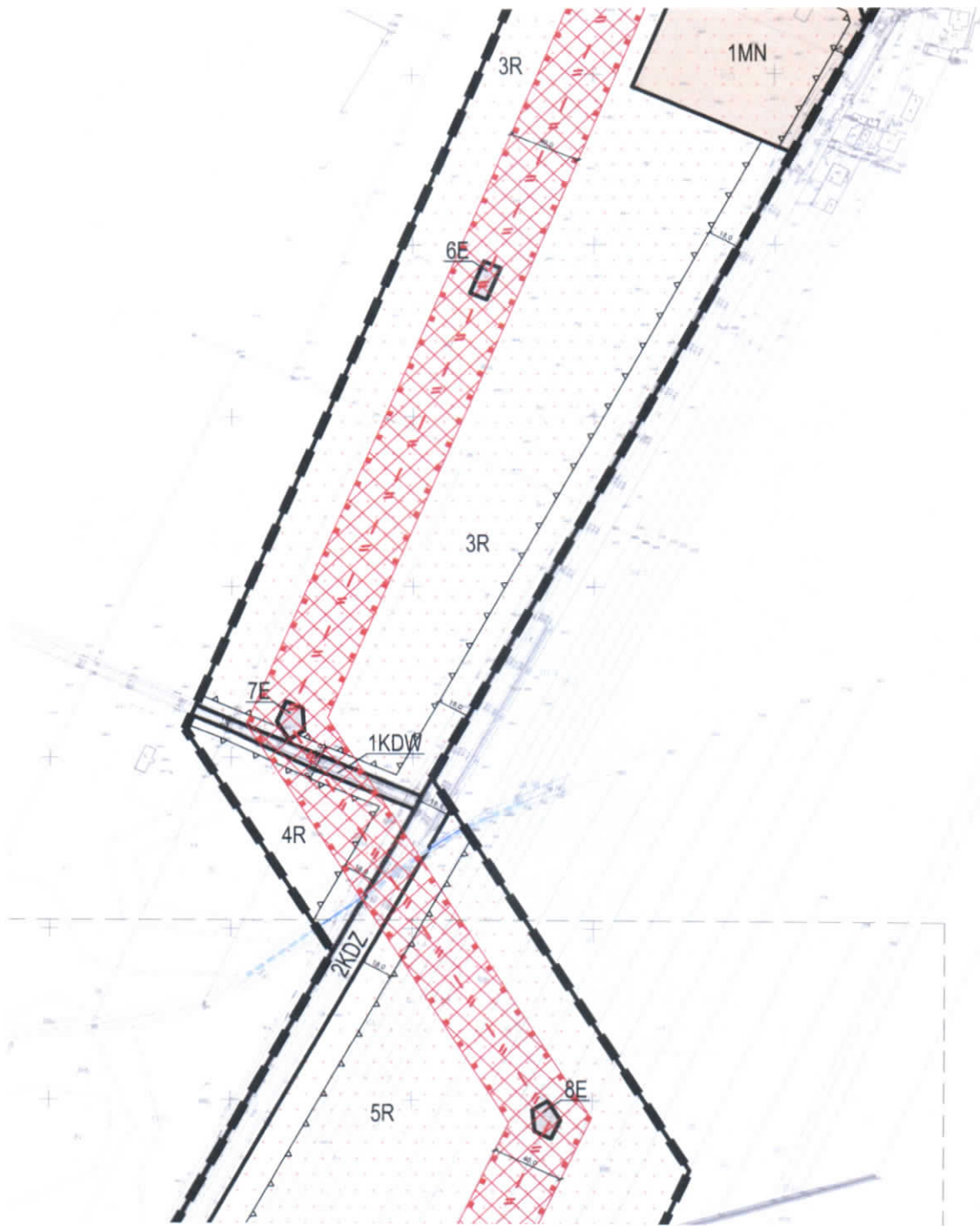
  
**Wiesław Czekał**

Rysunek planu - arkusz 1











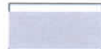





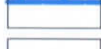











# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW ŁĘKI KOŚCIELNE, ŁĘKI GÓRNE, ŁĘKI MAJĄTEK, ŁĘKI ŁĄKI, MŁOGOSZYN, STEFANÓW ORAZ WŁADYSŁAWÓW

## RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 1

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

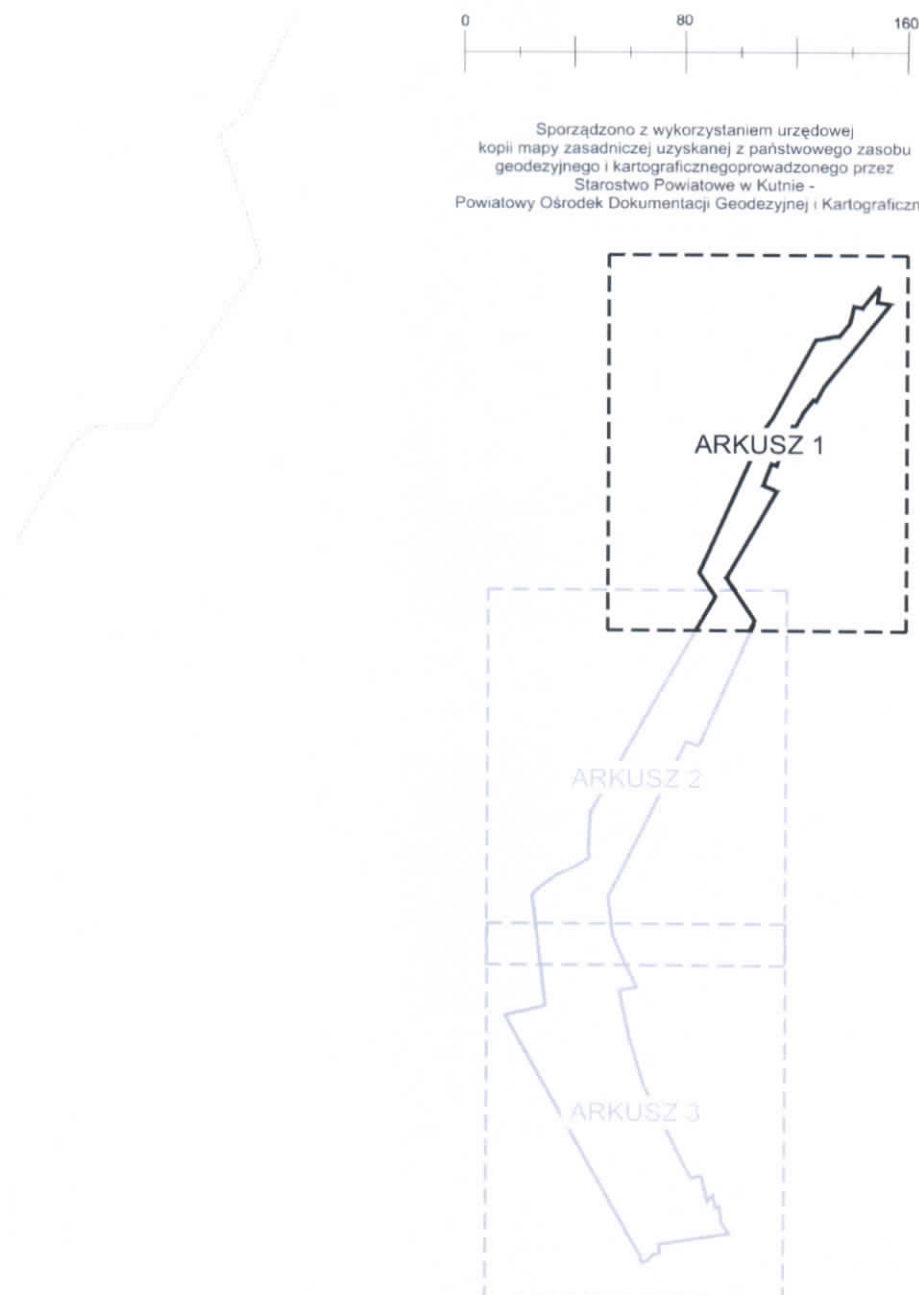
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ROLNICZE
	TEREN LASU
	TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH, ŁĄK I PASTWISK
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH I DROGI PUBLICZNEJ AUTOSTRADY
	TERENY DROGI PUBLICZNEJ AUTOSTRADY
	TERENY DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
	KORYTARZ OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	GRANICA KORYTARZA OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	KORYTARZE OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
	GRANICE KORYTARZY OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
	GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY KRZYŻANÓW
	GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU PRADOLINY WARSZAWSKO - BERLIŃSKIEJ
	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW - NATURA 2000 PRADOLINA WARSZAWSKO - BERLIŃSKA (PLB100001)
	GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK - NATURA 2000 PRADOLINA BZURY - NERU (PLH100006)
	GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
	ROWY MELIORACYJNE
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q 10%)
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
	OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	CMENTARZ
	GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 50 M
	GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 150 M
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
	LOKALIZACJA ISTNIEJĄCEJ STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ 15/0,4 kV
	UŻYTKI ROLNE KLAS II I III



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



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW ŁĘKI KOŚCIELNE, ŁĘKI GÓRNE, ŁĘKI MAJĄTEK, ŁĘKI ŁĄKI, MLOGOSZYN, STEFANÓW ORAZ WŁADYSŁAWÓW

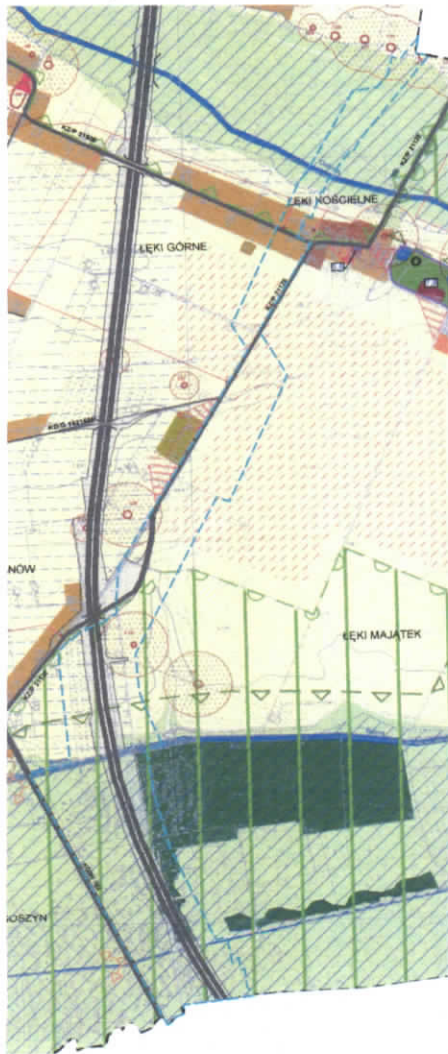
ZALĄCZNIK NR 1.1  
DO UCHWAŁY NR XXII/190/2021 RADY GMINY KRZYŻANÓW  
Z DNIA 26 MARCA 2021 R.

RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 1



GLÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński - uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp	
WSPÓŁPRACA:	mgr inż. Adrian Zieleniewicz - uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp stud. Agnieszka Piwowarska	
DATA:	MARZEC 2021 r.	SKALA 1 : 2 000

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZYŻANÓW, DLA CZĘŚCI OBSZARU MIEJSCOWOŚCI SOKÓŁ ORAZ CZĘŚCI OBSZARU MIEJSCOWOŚCI KASZEWE DWORNE, PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR XII/154/2016 RADY GMINY KRZYŻANÓW Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2016 R.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE GMINY  
GRANICE SOŁECTW  
WIAŁY  
NAZWA SOŁECTWA

**PRZEZNACZENIE TERENU**

TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ  
TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ  
TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ MIESZANEJ  
TERENY USŁUG  
TERENY POTENCJALNYCH ŹRÓD SUROWCÓW NATURALNYCH  
TERENY OBSŁUGI ROLNICTWA  
TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ  
TERENY CMENTARZY WRAZ Z POWIĘKSZENIEM  
TERENY LASÓW I ZADRZEWIEN  
TERENY ŁĄK I PASTWISK  
TERENY UPRAW ROLNYCH  
WODY POWIERZCHNIOWE  
TERENY ZMELIOROWANE

**KOMUNIKACJA**

AUTOSTRADA  
DROGI WOJEWÓDZKIE  
DROGI POWATOWE  
DROGI GMINNE

**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15kV  
STACJE TRANSFORMATOROWE  
OBSZARY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ O MOCY PRZEKRACZAJĄCĄJ 100 kW ZE STREFAMI OCHRONNYMI URZĄDZEŃ FOTOWOLTAYCZNYCH

**ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**

OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "PRADOLINY WARSZAWSKO-BERLINSKIE"  
OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "OCHNI I GŁOGOMANKI"  
OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW - NATURA 2000  
SPECJALNE OBSZARY OCHRONY SIEDŁISK - NATURA 2000  
OBSZAR BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ  
POMNIK PRZYRODY  
PUNKTY WIDOKOWE

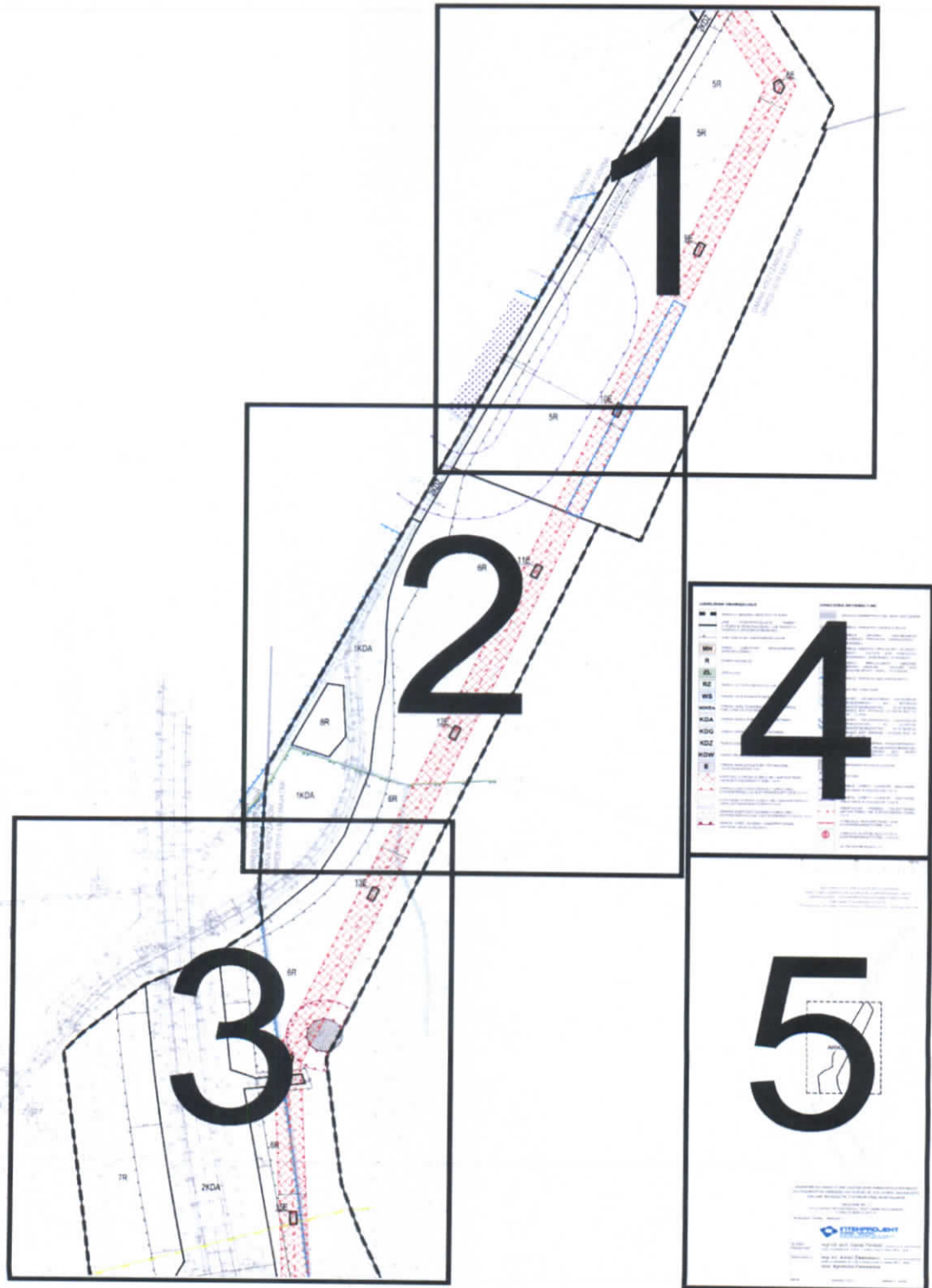
**ŚRODOWISKO KULTUROWE**

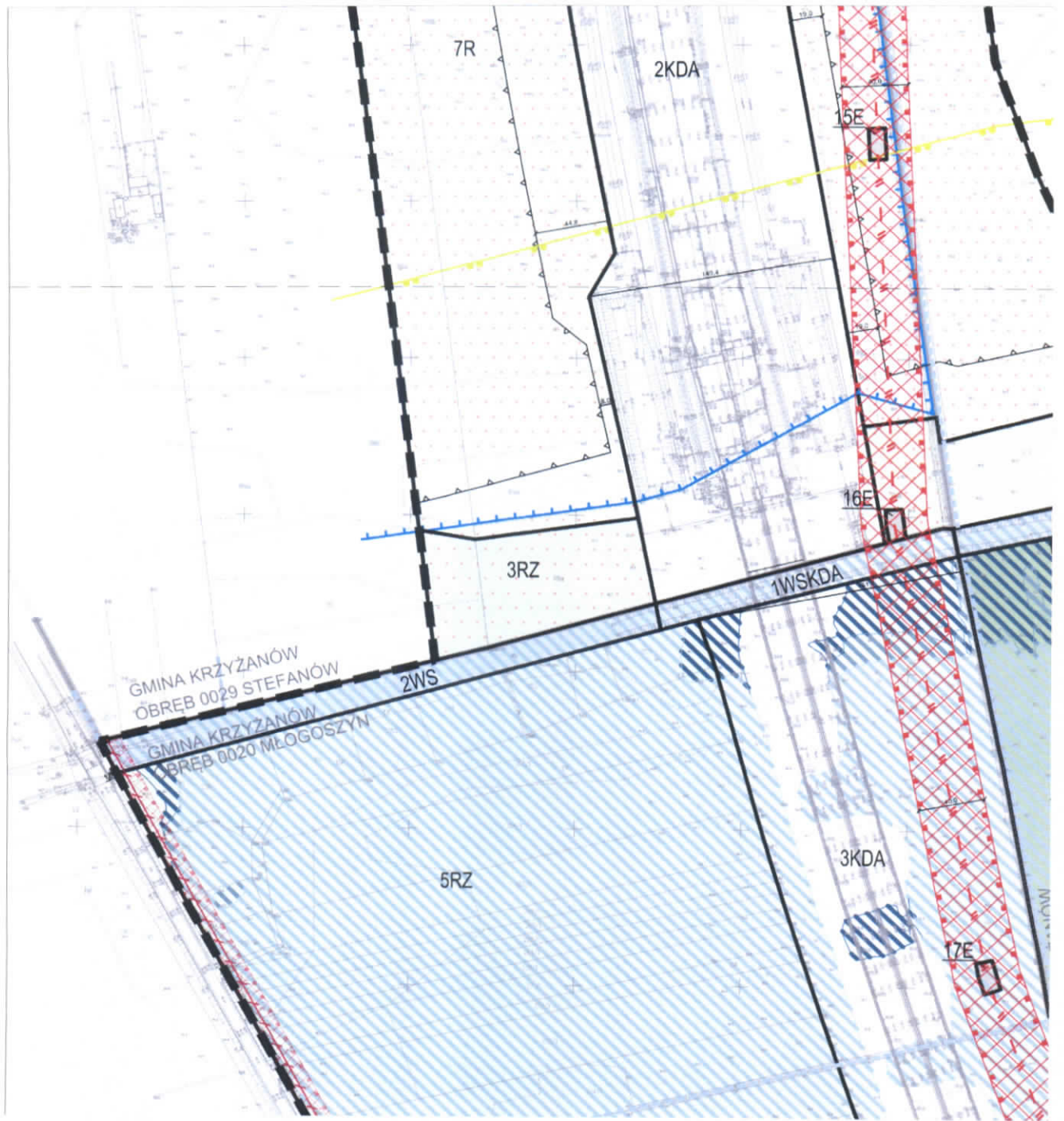
OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW (WRAZ Z NUMERAMI WG WYKAZU)  
STREFA EKSPOZYCJI  
CMENTARZE W EWIDENCJI ZABYTKÓW  
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE (WRAZ Z NUMERACJĄ WG WYKAZU W TEKŚCIE)  
STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

Przewodniczący Rady Gminy

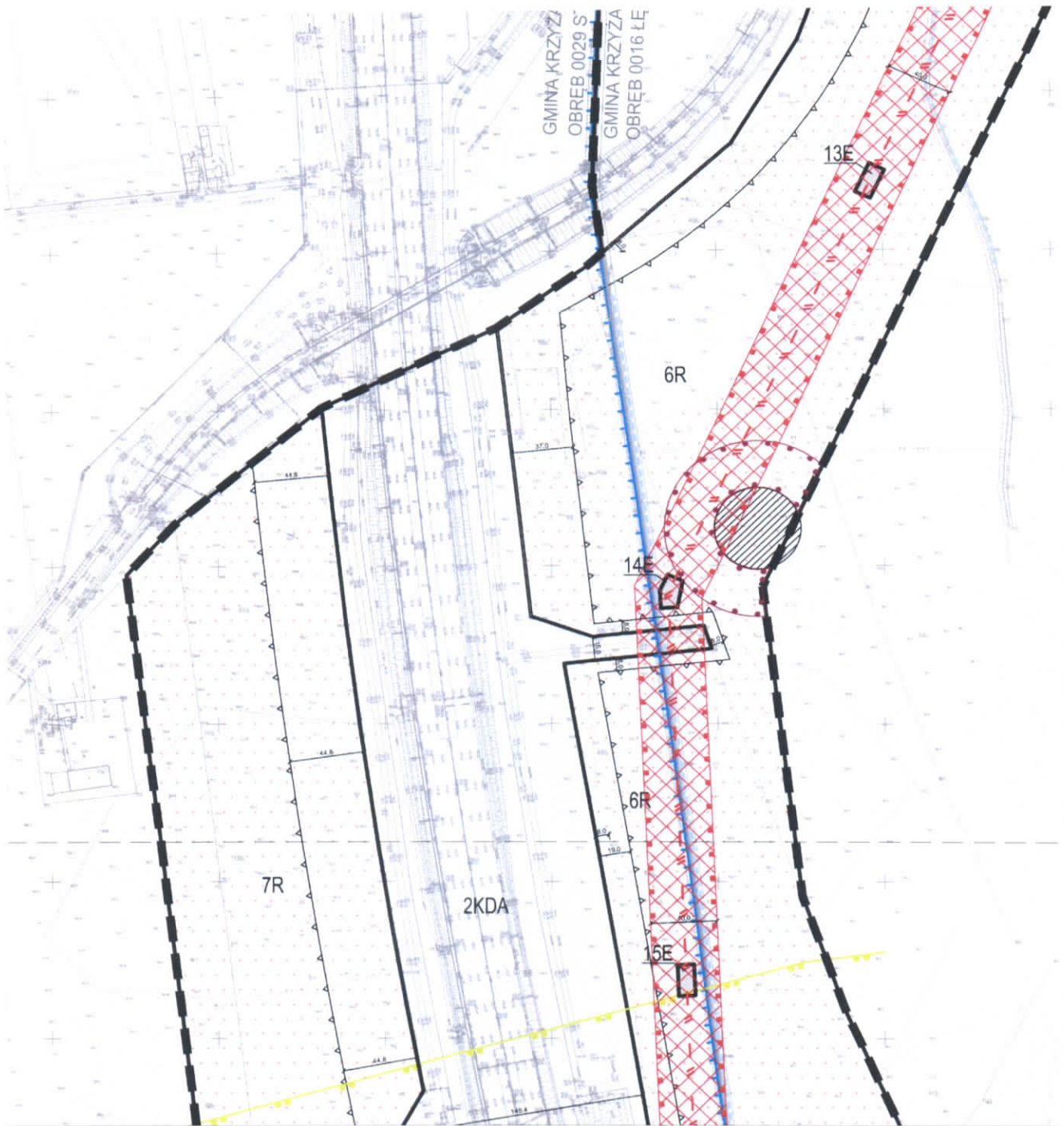
*W. Czeka*  
Wiesław Czeka

**Rysunek planu - arkusz 2**


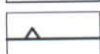



















## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ROLNICZE
	TEREN LASU
	TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH, ŁĄK I PASTWISK
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH I DRÓGI PUBLICZNEJ AUTOSTRADY
	TERENY DRÓGI PUBLICZNEJ AUTOSTRADY
	TERENY DRÓGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
	TEREN DRÓGI WEWNĘTRZNEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
	KORYTARZ OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	GRANICA KORYTARZA OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	KORYTARZE OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
	GRANICE KORYTARZY OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
	GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

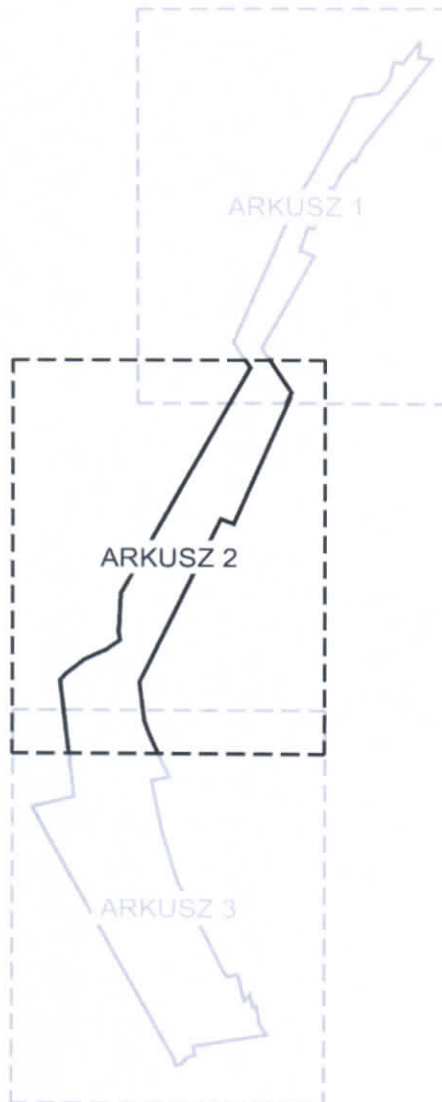
## OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY KRZYŻANÓW
	GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU PRADOLINY WARSZAWSKO - BERLIŃSKIEJ
	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW - NATURA 2000 PRADOLINA WARSZAWSKO - BERLIŃSKA (PLB100001)
	GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK - NATURA 2000 PRADOLINA BZURY - NERU (PLH100006)
	GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
	ROWY MELIORACYJNE
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q 10%)
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
	OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	CMENTARZ
	GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 50 M
	GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 150 M
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
	LOKALIZACJA ISTNIEJĄCEJ STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ 15/0,4 kV
	UŻYTKI ROLNE KLAS II i III





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



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW ŁĘKI KOŚCIELNE, ŁĘKI GÓRNE, ŁĘKI MAJĄTEK, ŁĘKI ŁĄKI, MŁOGOSZYN, STEFANÓW ORAZ WŁADYSŁAWÓW

ZALĄCZNIK NR 1.2  
DO UCHWAŁY NR XXII/190/2021 RADY GMINY KRZYŻANÓW  
Z DNIA 26 MARCA 2021 R.

RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 2

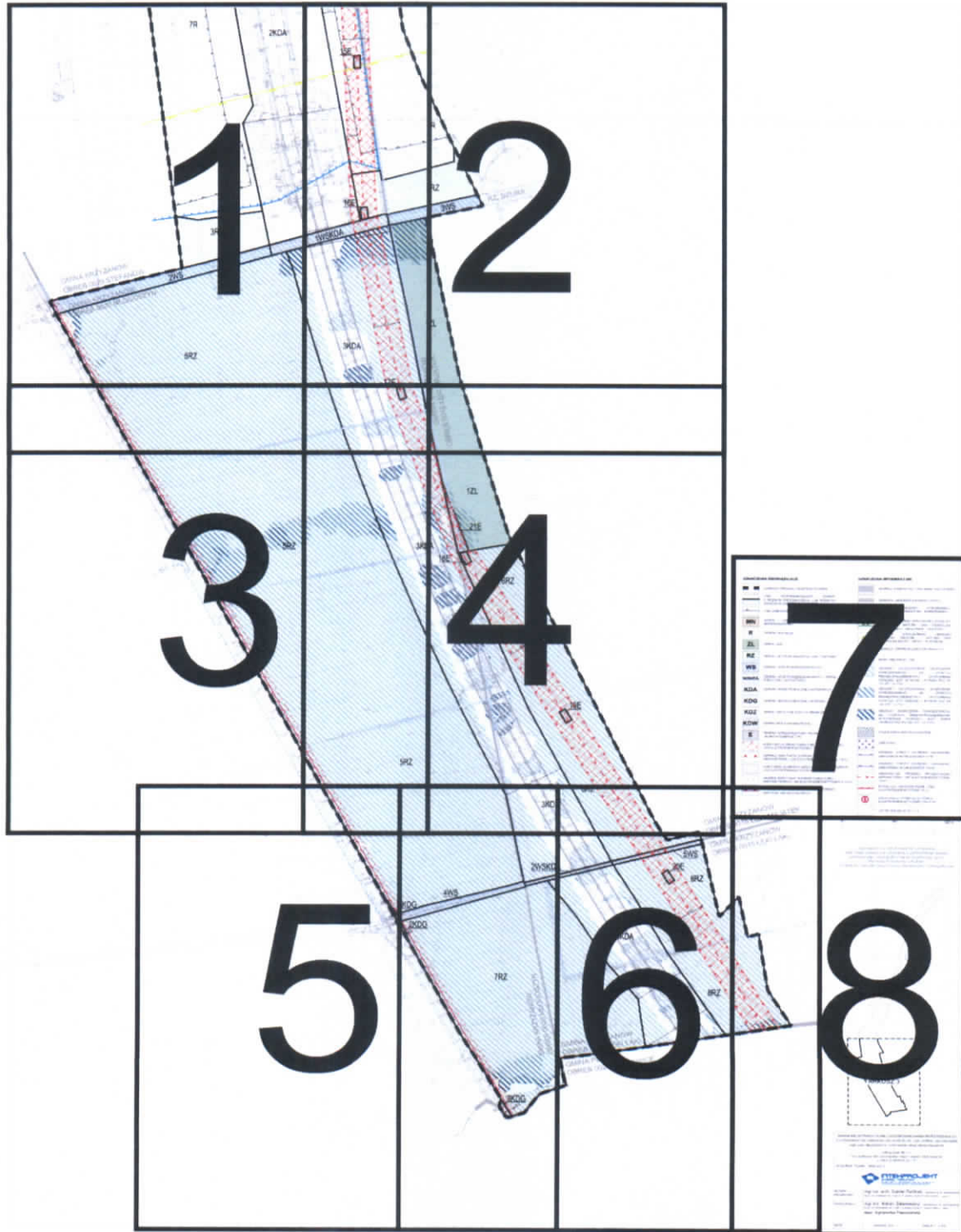


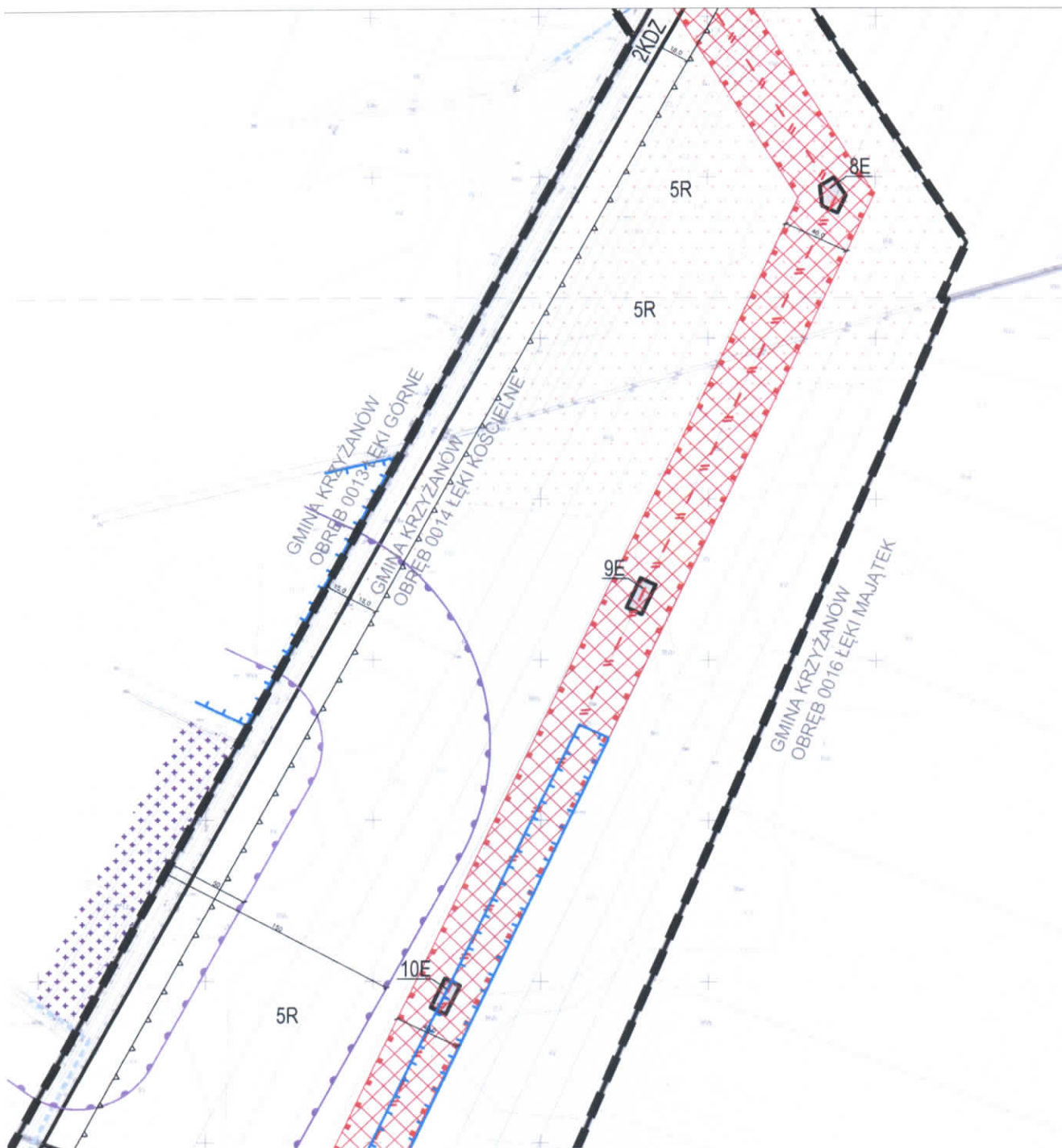
GLÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński - uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opuzp	
WSPÓLPRACA:	mgr inż. Adrian Zieleniewicz - uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opuzp stud. Agnieszka Piwowarska	
DATA:	MARZEC 2021 r.	SKALA 1 : 2 000

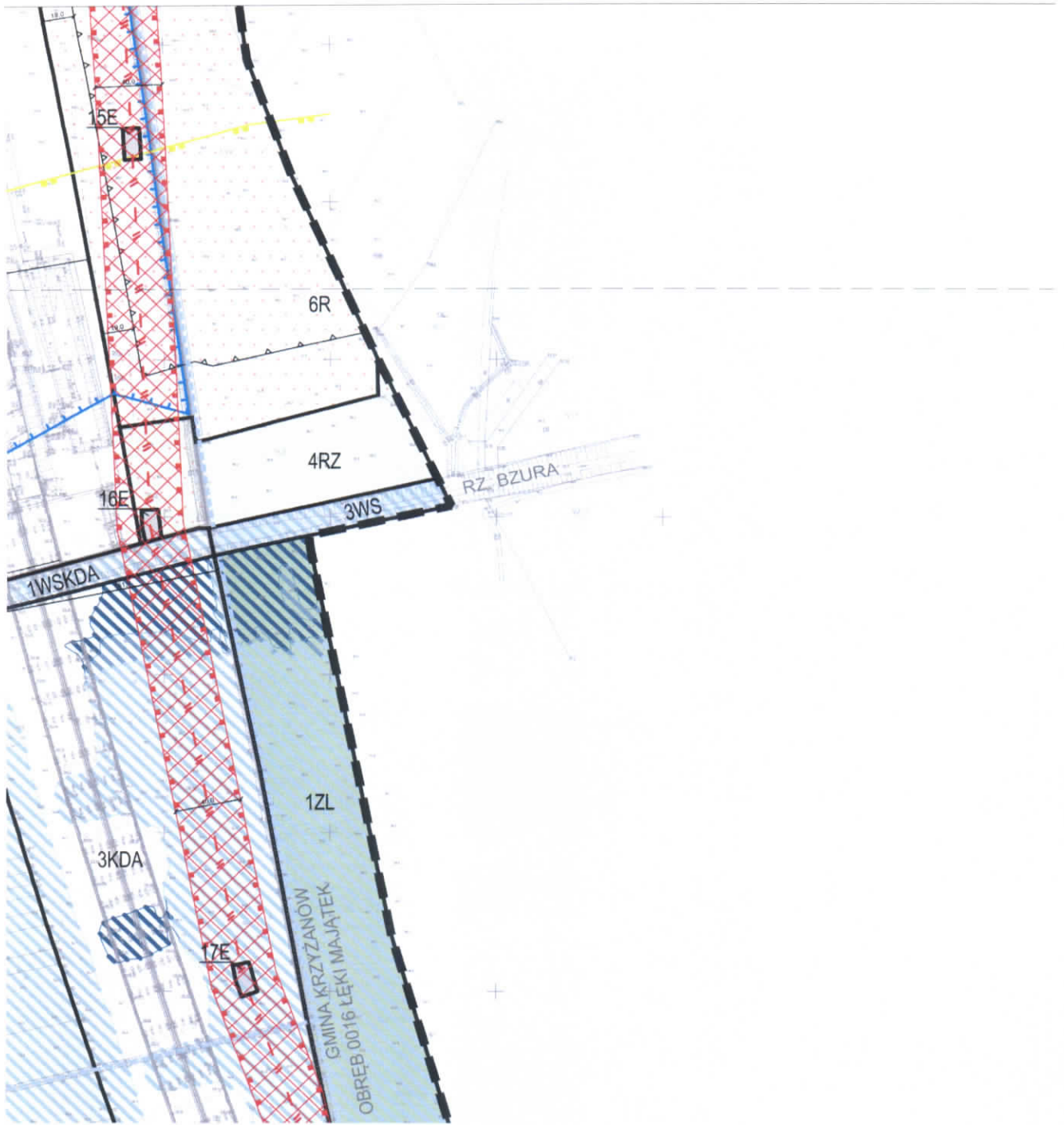
Przewodniczący Rady Gminy

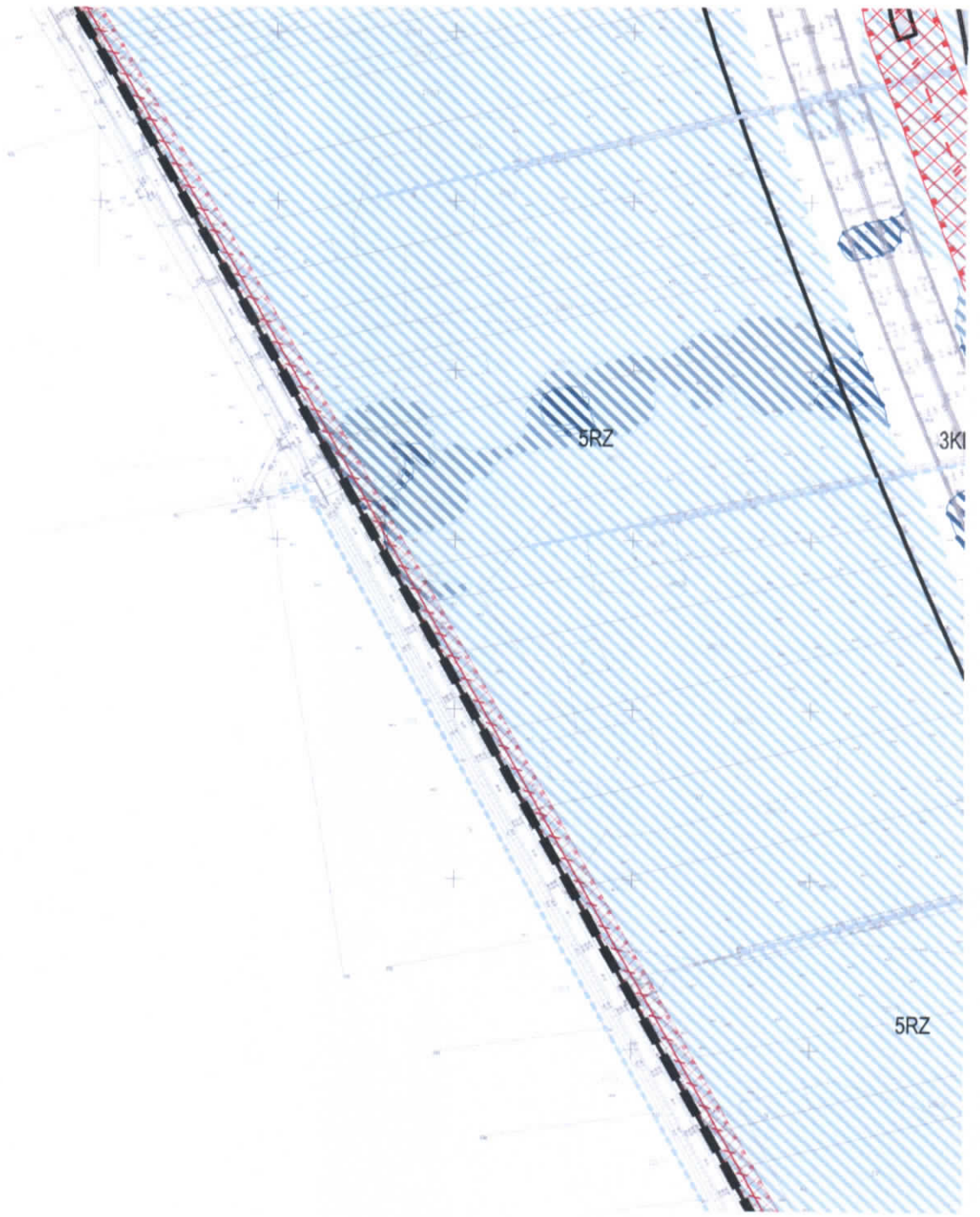
*W. Czekaj*  
**Wiesław Czekaj**

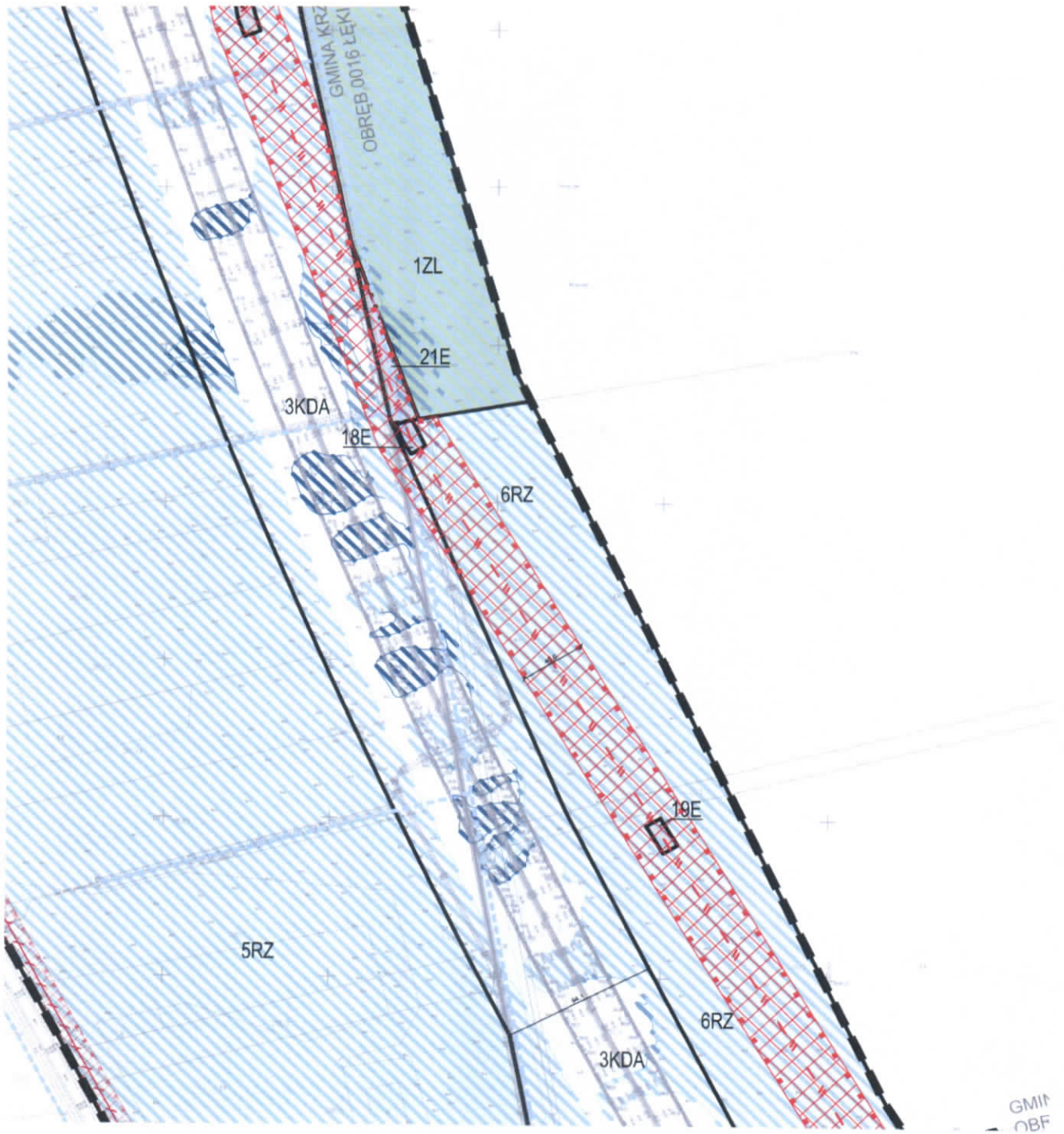
**Rysunek planu - arkusz 3**

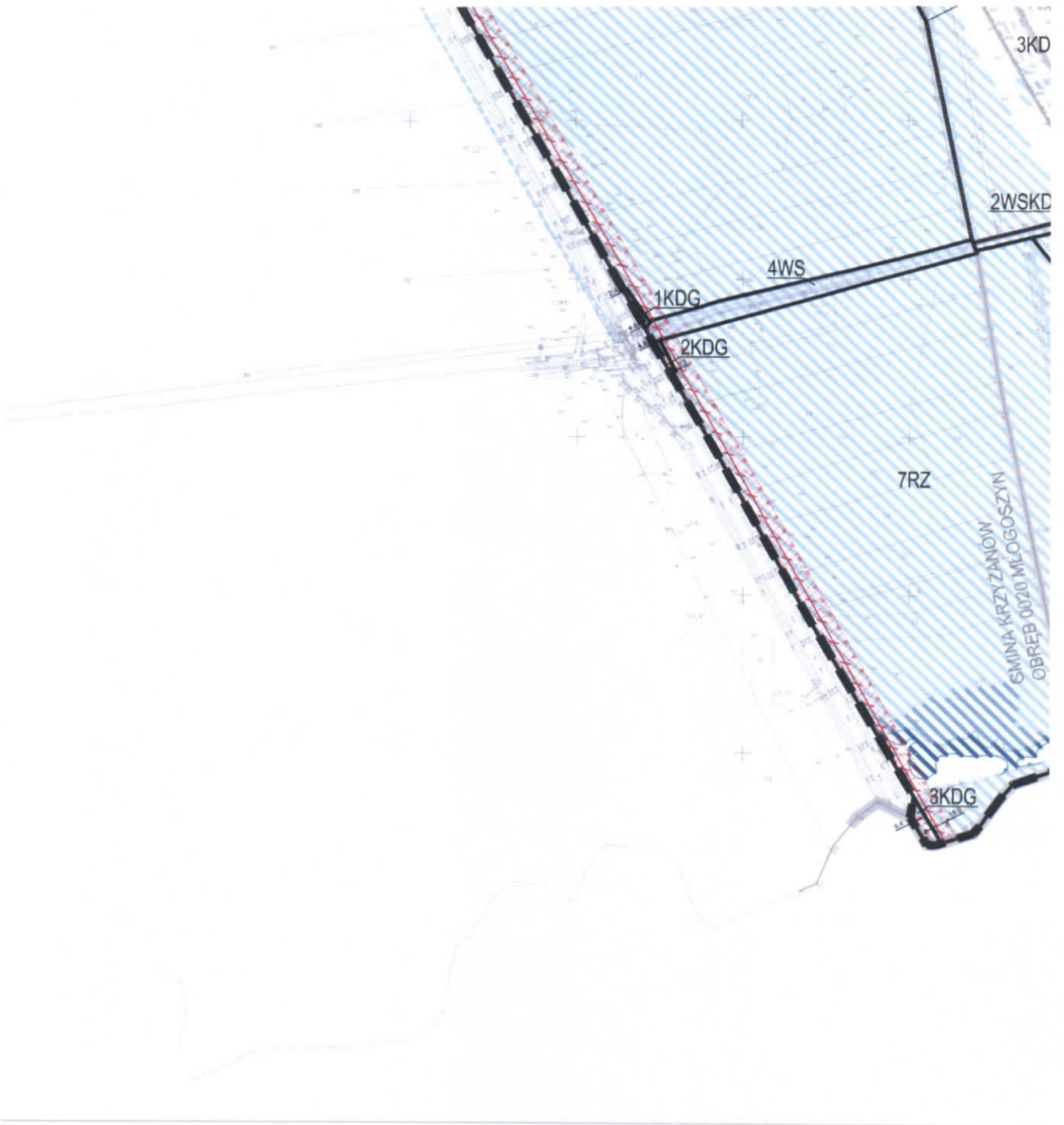




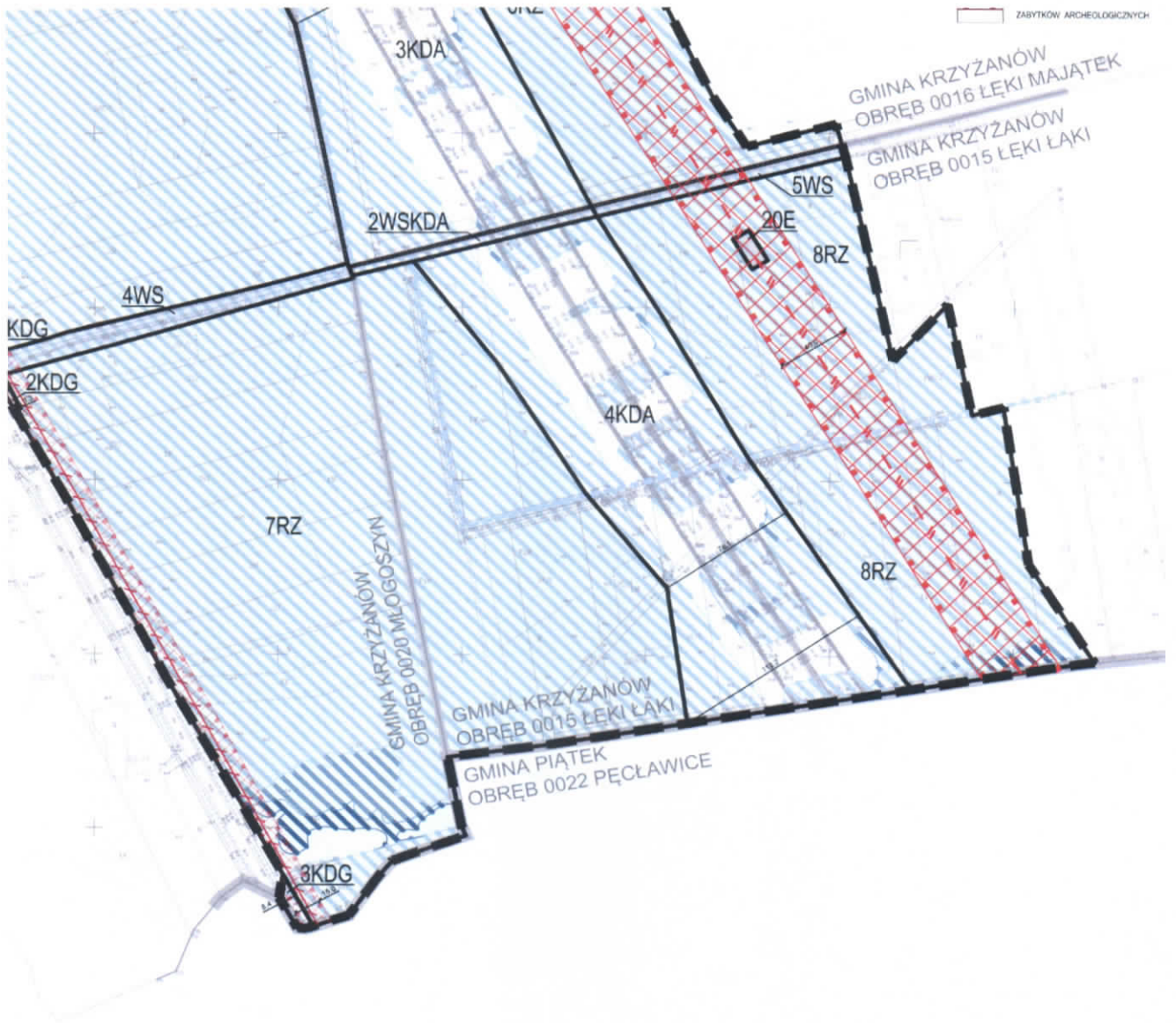






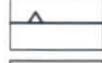

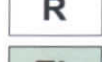
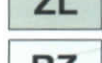
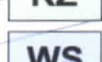
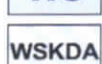




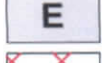











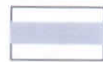




















## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

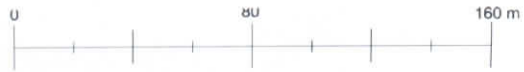
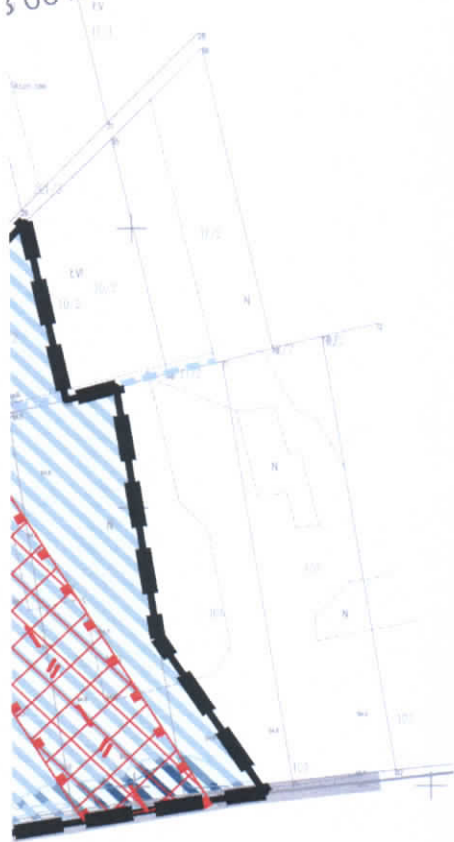
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ROLNICZE
	TEREN LASU
	TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH, ŁĄK I PASTWISK
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH I DRÓGI PUBLICZNEJ AUTOSTRADY
	TERENY DRÓGI PUBLICZNEJ AUTOSTRADY
	TERENY DRÓGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
	TEREN DRÓGI WEWNĘTRZNEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
	KORYTARZ OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	GRANICA KORYTARZA OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	KORYTARZE OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
	GRANICE KORYTARZY OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
	GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

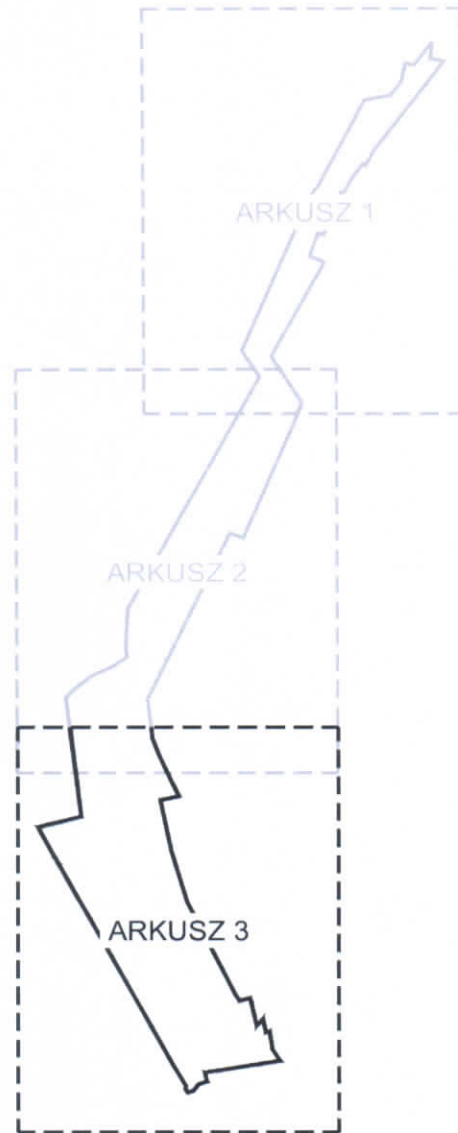
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY KRZYŻANÓW
	GRANICE OBREBÓW EWIDENCYJNYCH
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU PRADOLINY WARSZAWSKO - BERLIŃSKIEJ
	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW - NATURA 2000 PRADOLINA WARSZAWSKO - BERLIŃSKA (PLB100001)
	GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK - NATURA 2000 PRADOLINA BZURY - NERU (PLH100006)
	GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
	ROWY MELIORACYJNE
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q 10%)
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
	OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	CMENTARZ
	GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 50 M
	GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 150 M
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
	LOKALIZACJA ISTNIEJĄCEJ STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ 15/0,4 kV
	UŻYTKI ROLNE KLAS II i III

KRZYŻANÓW  
MIAJATEK

016 LL-  
 KRZYŻANÓW  
 0015 ŁĘKI ŁĄKI



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



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW ŁĘKI KOŚCIELNE, ŁĘKI GÓRNE, ŁĘKI MAJAŃTEK, ŁĘKI ŁĄKI, MŁOGOSZYN, STEFANÓW ORAZ WŁADYSŁAWÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1.3  
 DO UCHWAŁY NR XXII/190/2021 RADY GMINY KRZYŻANÓW  
 Z DNIA 26 MARCA 2021 R.

RYSunEK PLANU - ARKUSZ 3



GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński - uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. <i>opzpz</i>	
WSPÓLPRACA:	mgr inż. Adrian Zieleniewicz - uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. <i>opzpz</i> stud. Agnieszka Piwowska	
DATA:	MARZEC 2021 r.	SKALA 1 : 2 000

Przewodniczący Rady Gminy

*W. Czeka*  
**Wiesław Czeka**

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/190/2021  
Rady Gminy Krzyżanów  
z dnia 26 marca 2021 r.  
Zalacznik2.gml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY GMINY**  
*Więslaw Czekał*

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) 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 XX/215/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Łęki Kościelne, Łęki Górne, Łęki Majątek, Łęki Łąki, Młogoszyn, Stefanów oraz Władysławów.

Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczone zostały na załączniku graficznym, składającym się z 3 arkuszy, który stanowi integralną część ww. uchwały. Obszar stanowi podłużny pas terenu o szerokości od 100 do 700 m i długości ok. 5,5 km, biegnący wzdłuż planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Żychlin – Piątek. Poza terenem pod linią granice zmiany planu obejmują także obszar jej oddziaływania. Korytarz związany z linią rozciąga się pomiędzy granicami administracyjnymi gminy – od strony wschodniej z gminą Bedlno, w rejonie miejscowości Łęki Kościelne i Morele do strony południowo – wschodniej z gminą Piątek, w rejonie autostrady A1. Obszar ma całkowitą powierzchnię 159,2 ha.

Tereny objęte zmianą planu w większości zagospodarowane są jako grunty rolne oraz użytki zielone – łąki i pastwiska. Pozostałą ich część stanowią tereny dróg (m.in. autostrady) i dojazdów do pól, niewielki obszar leśny i równie nieduży teren zagospodarowany jednorodzinny budynkiem mieszkalnym. Przez obszar przepływają rzeki Ochnia i Bzura. Część objętych opracowaniem terenów rolniczych jest zmeliorowana, w związku z czym obszar jest poprzecinany także przez rowy melioracyjne.

Pod względem komunikacyjnym obszar obsługiwany jest przez drogę powiatową nr 2112E Bedlno – Młogoszyn – Ktery, przebiegającą wzdłuż granic obszaru w środkowym jego fragmencie, gminne drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne. W południowej części zmiany planu, wzdłuż projektowanej linii elektroenergetycznej biegnie również odcinek autostrady A1.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Łęki Kościelne, Łęki Górne, Łęki Majątek, Łęki Łąki, Młogoszyn, Stefanów oraz Władysławów ma głównie służyć umożliwieniu przeprowadzenia inwestycji polegającej na budowie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Żychlin – Piątek, która stanowi realizację celu publicznego. Z wnioskiem do Wójta w tej sprawie zwróciła się Spółka ENERGA Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, która wniosła o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanej inwestycji. Przedmiotowa inwestycja została ujęta w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego (uchwała Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.) jako postulowane działanie w zakresie rozwoju systemu elektroenergetycznego, które ma zapewnić bezpieczeństwo energetyczne regionu i kraju.

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 XII/154/2016 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 27 września 2016 r. W wyniku analizy stwierdzono, że ze względu na ważny interes społeczny jakim jest zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju, zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono również, iż przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium ponieważ przewidziano w nim budowę sieci elektroenergetycznej 110 kV na terenie gminy.

Procedura sporządzania zmiany 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:

- Wójt Gminy Krzyżanów w dniu 13 marca 2018 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 2018 r. poz. 2081) o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 20 kwietnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Krzyżanów, Krzyżanów 10, 99-314. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy nie wpłynął żaden wniosek.
- Opracowany projekt zmiany 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*. Początkowo, projekt planu nie uzyskał uzgodnienia od następujących instytucji/organów: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad – Oddział w Łodzi, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Do miejscowego planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko dla tego dokumentu wprowadzono zmiany wynikające z treści przesłanych przez jednostki pism i ponownie przekazano do uzgodnienia lub zaopiniowania w wybranym zakresie. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt zmiany planu został uzgodniony i zaopiniowany przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.
- Ze względu na potrzebę przeznaczenia części gruntów rolnych klas II i III, położonych w obrębie obszaru objętego planem, na cele nierolnicze, wystąpiono z odpowiednim wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Przedmiotowy wniosek, po uzyskaniu pozytywnej opinii Izby Rolniczej Województwa Łódzkiego oraz zgody Marszałka Województwa Łódzkiego, został rozpatrzony pozytywnie. Decyzją nr GZ.tr.602.224.2019 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 stycznia 2020 r. uzyskano zgodę na przeznaczenie 0,3075 ha gruntów rolnych klasy II i III na cele nierolnicze.
- W trakcie procedury wystąpiono również do Ministra Środowiska z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia fragmentu gruntów leśnych położonych w granicach planu na cele nieleśne. W dniu 14 grudnia 2020 r. Minister Klimatu i Środowiska, w decyzji nr DL-NL..4130.72.2020.PD pozytywnie rozpatrzył wniosek i wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia 0,0993 ha gruntów leśnych na cele nieleśne związane z potrzebami projektowanej linii elektroenergetycznej.
- 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 8 stycznia 2021 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 zmiany 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, w szczególności przez pocztę

elektroniczną na adres e-mail urzędu, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 5 marca 2021 r. jako końcowy termin ich składania;

b) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 27 stycznia 2021 r.

W dniu 27 stycznia 2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Gminy nie przybył żaden zainteresowany. Uwagi do projektu zmiany Planu mogły być zgłaszane do dnia 5 marca 2021 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 18 stycznia 2021 r. do 5 marca 2021 r. do Urzędu Gminy Krzyżanów nie wpłynęła żadna uwaga.

- Radzie Gminy Krzyżanów przedstawiono do uchwalenia projekt *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Łęki Kościelne, Łęki Górne, Łęki Majątek, Łęki Łąki, Młogoszyn, Stefanów oraz Władysławów*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikami nr 1.1, 1.2 i 1.3 w postaci rysunku planu oraz załącznikiem nr 4 w postaci danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: 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 – zapisanych 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 zmianą planu wskazano następujące funkcje: tereny upraw rolnych, tereny łąk i pastwisk, wody powierzchniowe, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny lasów i zadrzewień, autostrada, drogi powiatowe, drogi gminne. Projekt zmiany planu uwzględnia dyspozycje Studium w zakresie przeznaczenia terenu i pozostawia większość terenów w dotychczasowym użytkowaniu.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Łęki Kościelne, Łęki Górne, Łęki Majątek, Łęki Łąki, Młogoszyn, Stefanów oraz Władysławów* nie narusza ustaleń *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów*, przyjętej uchwałą Nr XII/154/2016 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 27 września 2016 r.

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

Projekt zmiany 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 zmiany 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, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochrony powierzchni ziemi;

Część obszaru objętego planem położona jest w obrębie prawnie ustanowionych form ochrony przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej, Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Pradolina Warszawsko – Berlińska i Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Pradolina Bzury – Neru. W projekcie przedmiotowego dokumentu wskazano ich zasięg oraz poinformowano o obowiązujących na ich terenie zasadach ochrony przyrody.

Szczególną ochroną w obszarze opracowania objęte są także grunty rolne stanowiące użytki rolne klas II i III. Przedmiotowa zmiana planu pozostawia większość z nich w dotychczasowym – rolniczym użytkowaniu, jednak w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie linii elektroenergetycznej wystąpiła konieczność zmiany przeznaczenia ich niewielkich fragmentów. Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w trakcie procedury planistycznej Wójt Gminy Krzyżanów wystąpił do ministra właściwego do spraw rozwoju wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeznaczenie 0,3075 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas II i III na cele nierolnicze. Przedmiotowy wniosek uzyskał uprzednio pozytywną opinię Izby Rolniczej Województwa Łódzkiego oraz zgodę Marszałka Województwa Łódzkiego. W wyniku przeprowadzenia procedury wynikającej z zapisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na ww. zmianę przeznaczenia (decyzja nr GZ.tr.602.224.2019 z dnia 23 stycznia 2020 r.).

W trakcie procedury wystąpiono również do Ministra Środowiska z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia fragmentu gruntów leśnych położonych w granicach planu na cele nieleśne. W dniu 14 grudnia 2020 r. Minister Klimatu i Środowiska, w decyzji nr DL-NL..4130.72.2020.PD pozytywnie rozpatrzył wniosek i wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia 0,0993 ha gruntów leśnych na cele nieleśne związane z potrzebami projektowanej linii elektroenergetycznej;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony zabytków archeologicznych położonych w obrębie zmiany planu oraz jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze zmiany planu;

- 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;

Ponadto, ze względu na lokalizację czynnego cmentarza w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, w projekcie wskazano granice stref ochrony sanitarnej w odległości 50 i 150 m. Przestrzeganie przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, dotyczących tych stref, powinno uniemożliwić wywieranie szkodliwego wpływu cmentarza na otoczenie, w tym zdrowie oraz bezpieczeństwo sanitarne ludności.

Kolejnym zagrożeniem dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz ich mienia występującym na terenie gminy Krzyżanów są powodzie. Południowy fragment jej powierzchni – częściowo znajdujący się również w granicach planu, zakwalifikowany został do obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego. W projekcie dokumentu wskazano ich zasięg oraz poinformowano o obowiązujących na ich terenie ograniczeniach w zagospodarowaniu. W planie nie wyznaczono w ich obrębie także terenów przeznaczonych pod zabudowę przeznaczoną na

pobyt ludzi, w związku z czym praktycznie wyeliminowano potencjalne zagrożenie.

Z uwagi na możliwe oddziaływania planowanej inwestycji – linii elektroenergetycznej 110 kV na otoczenie, do planu wprowadzono zapisy mające niwelować jego ewentualne negatywne skutki. W korytarzu ochrony funkcyjnej linii o szerokości 40 m (po 20 m na każdą ze stron) ustanowiono szczególne zasady zagospodarowania terenu – m.in. zakaz wznoszenia budynków oraz zakaz sadzenia wysokiej roślinności. 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 umożliwienie budowy linii elektroenergetycznej podnoszącej poziom bezpieczeństwa energetycznego kraju, dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym zmianą planu oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej, umożliwienie budowy linii elektroenergetycznej podnoszącej poziom bezpieczeństwa energetycznego kraju, dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym zmianą planu 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 zmianie planu 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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krzyżanów,
  - b) udostępnienie projektu zmiany planu do wglądu w dniach od 18 stycznia 2021 r. do 12 lutego 2021 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Krzyżanów,
  - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 27 stycznia 2021 r.;
  - d) umożliwienie składania wniosków do zmiany planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany 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 zmiany 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 zmiany 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 zmianą planu rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń zmiany 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 – zmiana planu nie przewiduje znacznej intensyfikacji zabudowy w obszarze. Zdecydowana większość terenów pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu i nie wygeneruje nowych potrzeb w zakresie transportu;
- 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 zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – ze względu na charakter planowanej inwestycji (liniowy i nieznacznie ingerujący w użytkowanie terenu), większość terenów objętych zmianą planu zachowuje swoje istniejące zagospodarowanie. Nie przewiduje się intensyfikacji procesów budowlanych poza terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Oznaczony symbolem 1MN teren jest jednak położony w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, a zabudowa na nim usytuowana będzie stanowić uzupełnienie istniejącego 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 częściowe należy realizować pod warunkiem ich zgodności z obowiązującym studium”. Biorąc pod uwagę, że na etapie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż jej przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń obowiązującego Studium, należy uznać, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Łęki Kościelne, Łęki Górne, Łęki Majątek, Łęki Łąki, Młogoszyn, Stefanów oraz Władysławów jest zgodna 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 realizacja ustaleń planu nie będzie wiązała się z obciążeniami dla budżetu Gminy – dokument nie wskazuje inwestycji celu publicznego, których przeprowadzenie wymagałoby ponoszenia przez Gminę kosztów. Zmiana planu nie obliguje Gminy do realizacji jakichkolwiek inwestycji mogących przełożyć się na dodatkowe obciążenie budżetu. Nie jest jednak wykluczone, że w okresie jego obowiązywania wystąpią potrzeby infrastrukturalne niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie sporządzania zmiany planu. Ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację tych inwestycji oraz niepewność dotyczącą zakresu ich wykonania, jakiegokolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby być obarczone dużym błędem.

Jedynie znaczące wpływy do budżetu Gminy wynikające z realizacji ustaleń projektu planu będą natomiast wynikały z obowiązku uiszczenia podatku od nieruchomości powstałego na skutek powstania budowli – napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV. W związku z zachowaniem i kontynuacją w treści planu istniejącego użytkowania większości terenów, nie przewiduje się wystąpienia wpływów z tytułu opłaty planistycznej i z tytułu podatku od nieruchomości gruntowych oraz budynkowych.

Przewodniczący Rady Gminy

  
Wiesław Czeka