

**UCHWAŁA NR VI/69/2024
RADY GMINY KRZYŻANÓW**

z dnia 20 grudnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach
Julianów i Władysławów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XXXIV/285/2022 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 15 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Julianów i Władysławów, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów, przyjętej uchwałą nr XLIX/405/2023 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 17 listopada 2023 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Julianów i Władysławów, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, składającego się z czterech ponumerowanych arkuszy, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) 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 3.

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

§ 2. Granice 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) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania zmierzające do zwiększenia wartości użytkowej obiektu powstałej w wyniku m.in.: odbudowy, wymiany, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, oznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz ścian i słupów wiat, altan i zadaszeń od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o więcej niż 1,5 m;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 7) **teren** – 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;
- 8) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne).

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

Rozdział 2 **Ogólne ustalenia dla całego obszaru**

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary wyrażone w metrach;
- 5) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 6) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 7) strefa zieleni buforowej;
- 8) strefa zieleni izolacyjnej.

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

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

- 1) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolem **U-P**;
- 2) teren elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony symbolem **PEF-RZ**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 4) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;
- 5) teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych lub niesklasyfikowany, oznaczony symbolem **IOP-N**;
- 6) teren gruntów ornych i upraw, oznaczony symbolem **RNR**;
- 7) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RZM**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenu drogi lokalnej KDL i terenów drogi dojazdowej KDD.

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

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym tych terenów; ustalenie nie stanowi przeznaczenia 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 uzupełniające oraz przeznaczenie wykluczone.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym wraz z uzbrojeniem terenu oraz towarzyszącymi im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń, obiekty gospodarcze.

§ 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodna z minimalną powierzchnią działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji stanów prawnych oraz działek powstających w wyniku wydzielenia z działek istniejących działek pod wyznaczone w planie drogi publiczne.

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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - urządzeń infrastruktury technicznej,
 - przedsięwzięć realizowanych na terenie IIOP-N,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - urządzeń infrastruktury technicznej,
 - gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - przedsięwzięć realizowanych na terenie IIOP-N,
 - zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, lokalizowanej na terenach usług lub produkcji U-P,
 - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - zabudowy systemami fotowoltaicznymi w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych,

- d) obiektów będących źródłem emisji substancji lub energii powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są lokalizowane; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;
- 3) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) strefę zieleni buforowej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której:
- a) obowiązuje zagospodarowanie zielenią,
 - b) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu oraz dojść i dojazdów do przyległego terenu 1RNR;
- 5) strefę zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której:
- a) obowiązuje zagospodarowanie zwartą zielenią wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
 - b) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
- 6) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 6;
- 7) 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 – zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 4,
 - c) zakaz lokalizowania składowisk odpadów,
 - d) 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,
 - e) nakaz zachowania rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu poprzez zachowanie obustronnych pasów o szerokości 3,0 m od krawędzi rowu, wolnych od budynków i wiat; dopuszcza się odcinkowe przekrycie rowów w sposób nie pogarszający warunków przepływu wód;
- 8) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
- a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.

§ 9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków i wiat – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych: nieprzekraczającą 20,0 m; ograniczenie nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych – warunki realizacji z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i budownictwa;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) warunki lokalizacji obiektów budowlanych na działkach budowlanych w obszarze określone łącznie przez:
 - a) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) wyznaczoną strefę zieleni buforowej, zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 4,
 - c) wyznaczoną strefę zieleni izolacyjnej, zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 5,
 - d) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska.

§ 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** nie ustala się wymogów ochrony terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują w obszarze.

§ 13. W zakresie **szczełowych 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.

§ 14. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się obowiązek dostosowania dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obronności państwa.

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

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez teren drogi lokalnej KDL oraz tereny drogi dojazdowej KDD, częściowo zlokalizowanych w obszarze;
 - 2) obsługę obszaru z dróg, na poszerzenia których wyznaczono teren drogi lokalnej KDL i tereny drogi dojazdowej KDD.
2. Ustala się parametry techniczne dróg oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. W zakresie miejsc do parkowania samochodów i rowerów:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców: 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla pracowników: 1 na każdym 3 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla pozostałych osób: 1 na każde rozpoczęte 50,0 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;

- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów na terenach usług lub produkcji U-P oraz terenie punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych lub niesklasyfikowanym IOP-N w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów;
- 3) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) w zakresie urządzania stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
- 5) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży zgodnie z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca dla parkowania samochodów i rowerów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

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

- 1) ogólne warunki dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich remontu, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, odbudowy oraz wymiany,
 - b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenu drogi lokalnej KDL oraz terenów drogi dojazdowej KDD oznaczonych na rysunku planu; lokalizacja na terenach dróg 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,
 - na terenie gruntów ornych oraz upraw 1RNR lokalizacja wymagająca wyłączenia gruntu z użytkowania rolniczego dopuszczalna jest wyłącznie poza zasięgiem użytków rolnych klasy III, oznaczonych na rysunku planu,
 - e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez urządzenia infrastruktury technicznej istniejące i projektowane, lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a – d;
 - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym,
- 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: Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej: Ø150 mm,
 - ciśnieniowej: Ø60 mm,
 - c) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalniach ścieków,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków 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: Ø150 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** ustala się:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:

- a) możliwość wytwarzania energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych, z zastrzeżeniem lit. b - h,
- b) możliwość budowy instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
- c) możliwość budowy wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:
 - w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz granicach ich stref ochronnych: o mocy przekraczającej 500 kW i instalacji o mniejszej mocy,
 - na terenach IIOP-N, IRZM i terenie 1RNR, poza zasięgiem, oznaczonych na rysunku planu, użytków rolnych klasy III: o mocy nieprzekraczającej 500 kW,
- d) możliwość lokalizacji zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego; mocy takich instalacji nie ogranicza się,
- e) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii, innych niż wymienione w lit. b – d, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
- f) zakaz umieszczania paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na ścianach frontowych budynków w płaszczyźnie nierównoległej do płaszczyzny tej ściany,
- g) nakaz stosowania na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) powłok antyrefleksyjnych lub innych rozwiązań ograniczających efekt tzw. lustra wody,
- h) nakaz urządzenia terenu pod panelami słonecznymi (ogniwami fotowoltaicznymi), lokalizowanymi na gruncie, jako zadarnionego;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne**: możliwość budowy i rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym.

§ 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 **terenów usług lub produkcji**, oznaczonych symbolem **U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług, tereny produkcji, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny niesklasyfikowane - tereny urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 8;
- 3) przeznaczenie wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług sportu i rekreacji, tereny elektrowni wiatrowej.

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

- 1) lokalizacja elektrowni słonecznej (zabudowy systemami fotowoltaicznymi) wraz z towarzyszącymi jej urządzeniami infrastruktury technicznej, stacjami transformatorowymi, magazynami energii w oznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 7) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenów nie klasyfikuje się;
- 2) obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych:
 - a) na terenie 1U-P: zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d i e,
 - b) na terenie 2U-P: zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 3 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

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

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 16.

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

§ 20. 1. Dla terenu elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonego symbolem PEF-RZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej, teren zabudowy związanej z rolnictwem, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) teren niesklasyfikowany – teren urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - c) teren niesklasyfikowany - teren urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 8;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren wielkotowarowej produkcji rolnej.

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

- 1) lokalizacja elektrowni słonecznej (zabudowy systemami fotowoltaicznymi) wraz z towarzyszącymi jej urządzeniami infrastruktury technicznej, stacjami transformatorowymi, magazynami energii

w oznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,6;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;

6) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;

7) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

2) na terenie obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d i e.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z terenów dróg lub poprzez tereny posiadające bezpośredni do nich dostęp;

2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3 pkt 1 i 3-6.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 16.

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

§ 21. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem KDL, ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: od 2,5 m do 5,5 m;

2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;

3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

4) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dla terenu obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 10 pkt 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 16.

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

§ 22. 1. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD, ustala się przeznaczenie: tereny drogi dojazdowej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:

a) **1KDD**: 3,0 m,

b) **2KDD**: od 3,8 m do 5,2 m,

c) **3KDD**: od 3,0 do 3,6 m,

d) **4KDD**: 1,5 m;

2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;

3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

4) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dla terenów **1KDD - 3KDD** obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 10 pkt 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 16.

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

§ 23. 1. Dla terenu punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych lub niesklasyfikowanego, oznaczonego symbolem IOP-N, ustala się:

1) przeznaczenie: teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, teren niesklasyfikowany – teren obiektów zbierania odpadów;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren składów i magazynów.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,5;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;

5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;

6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się:

a) magazynowania odpadów, z wyjątkiem tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów,

b) przetwarzania odpadów;

- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenu nie klasyfikuje się;
- 3) w zasięgu strefy zieleni buforowej obowiązują ustalenia § 8 pkt 4;
- 4) w zasięgu strefy zieleni izolacyjnej obowiązują ustalenia § 8 pkt 5;
- 5) obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z § 8 pkt 7 lit. d.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 5 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70° – 110°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

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

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 16.

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

§ 24. 1. Dla terenu gruntów ornych oraz upraw, oznaczonego symbolem RNR, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren niesklasyfikowany – teren urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - b) teren niesklasyfikowany - teren urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 8.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem obiektów służących gospodarowaniu wodą w rolnictwie, urządzeń melioracji wodnych, infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenu nie klasyfikuje się;
- 2) dla terenu obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d i e.

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

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 16.

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

§ 25. 1. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem RZM, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren gruntów ornych oraz upraw,
- b) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- c) teren niesklasyfikowany – teren urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie,
- d) teren niesklasyfikowany - teren urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 8.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2; dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu nieprzekraczającym 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dla terenu obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z przyległego terenu drogi lub poprzez tereny posiadające bezpośredni dostęp do dróg położonych poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3 lit 1 i 3-6.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 16.

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

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 26. Na obszarze objętym planem traci moc:

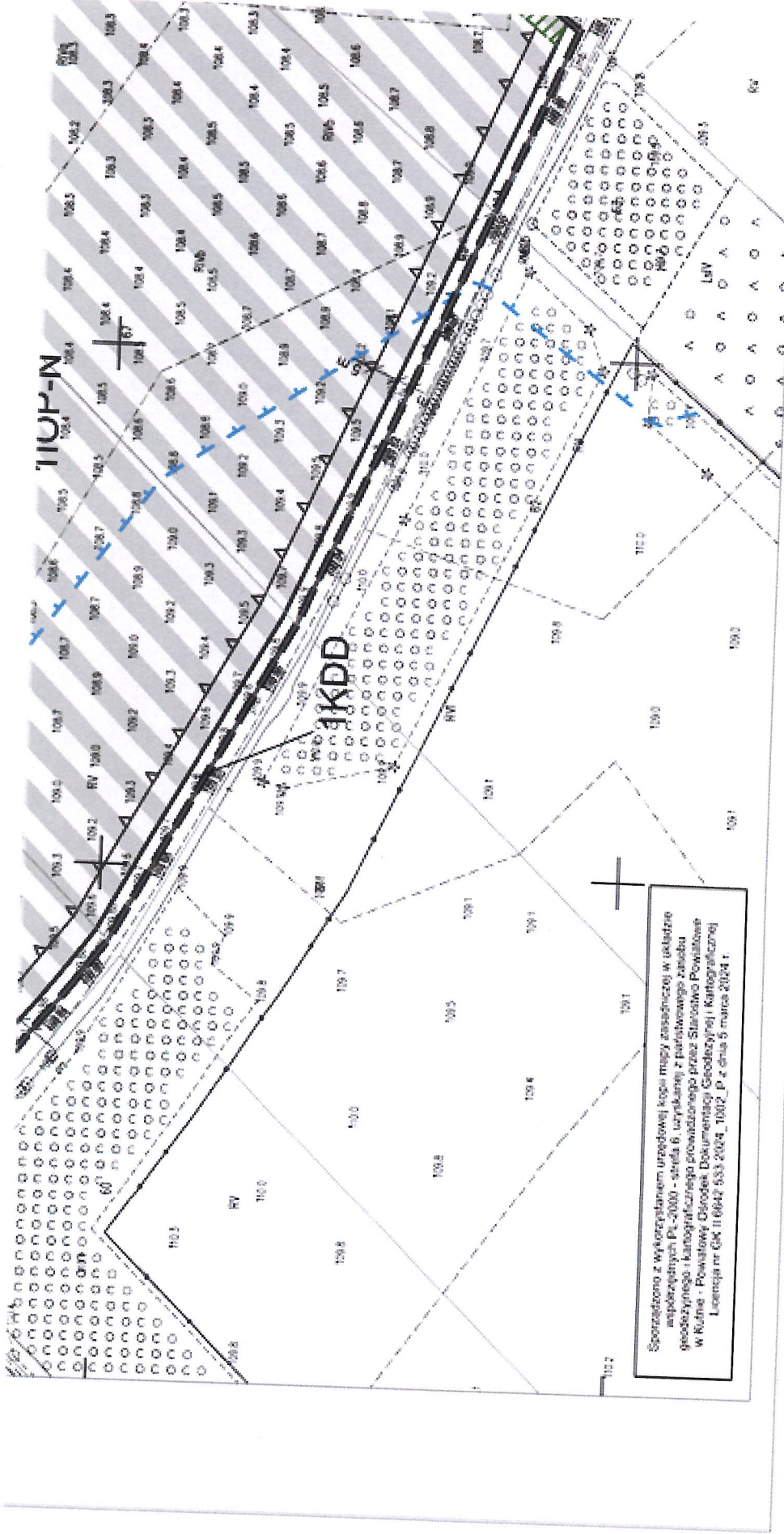
- 1) uchwała nr IX/53/03 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów;
- 2) uchwała nr XXX/249/2022 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Kuchary, Julianów, Malewo, Micin, Rustów i Wojciechowice.

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

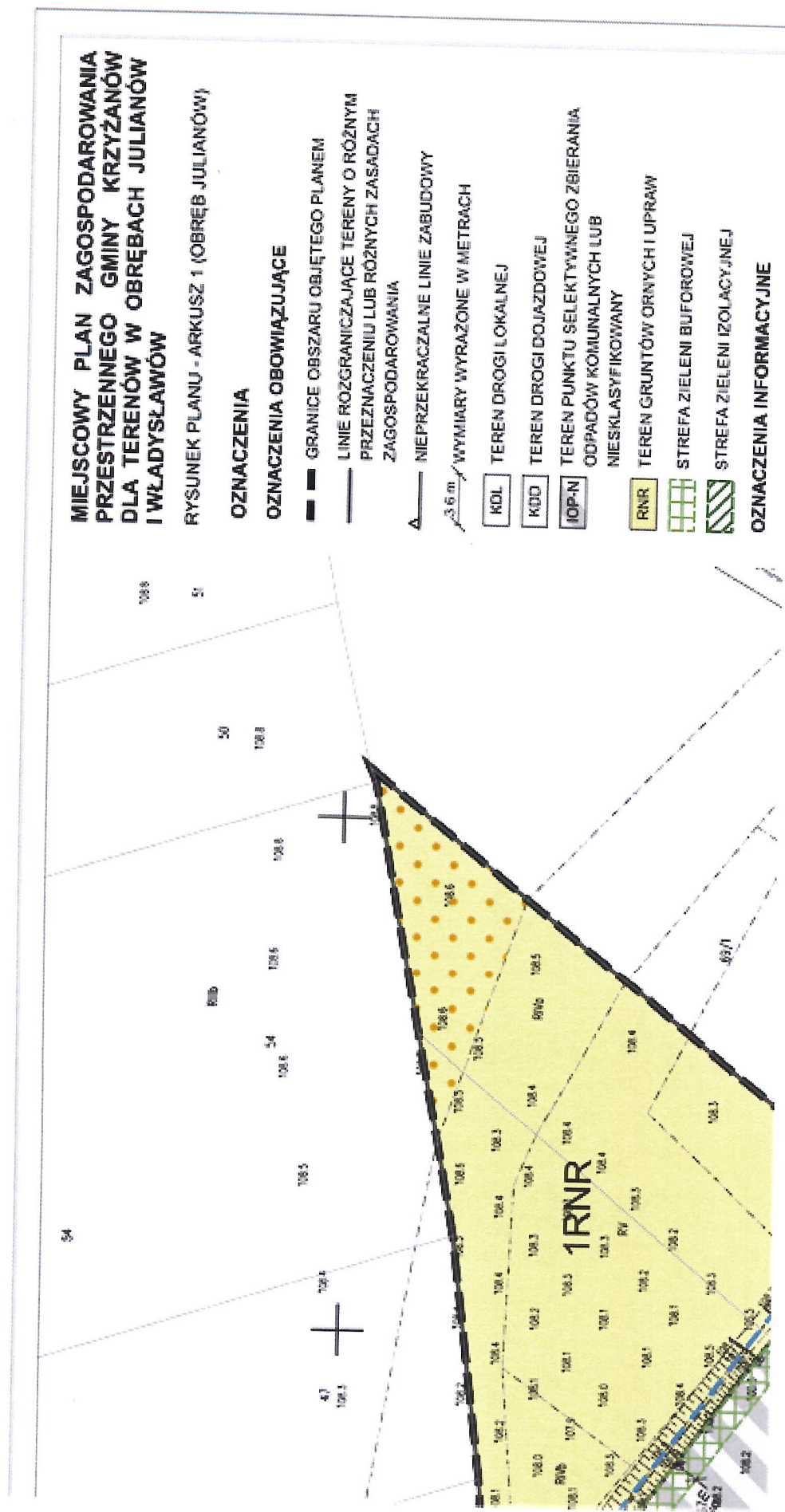
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzyżanów.

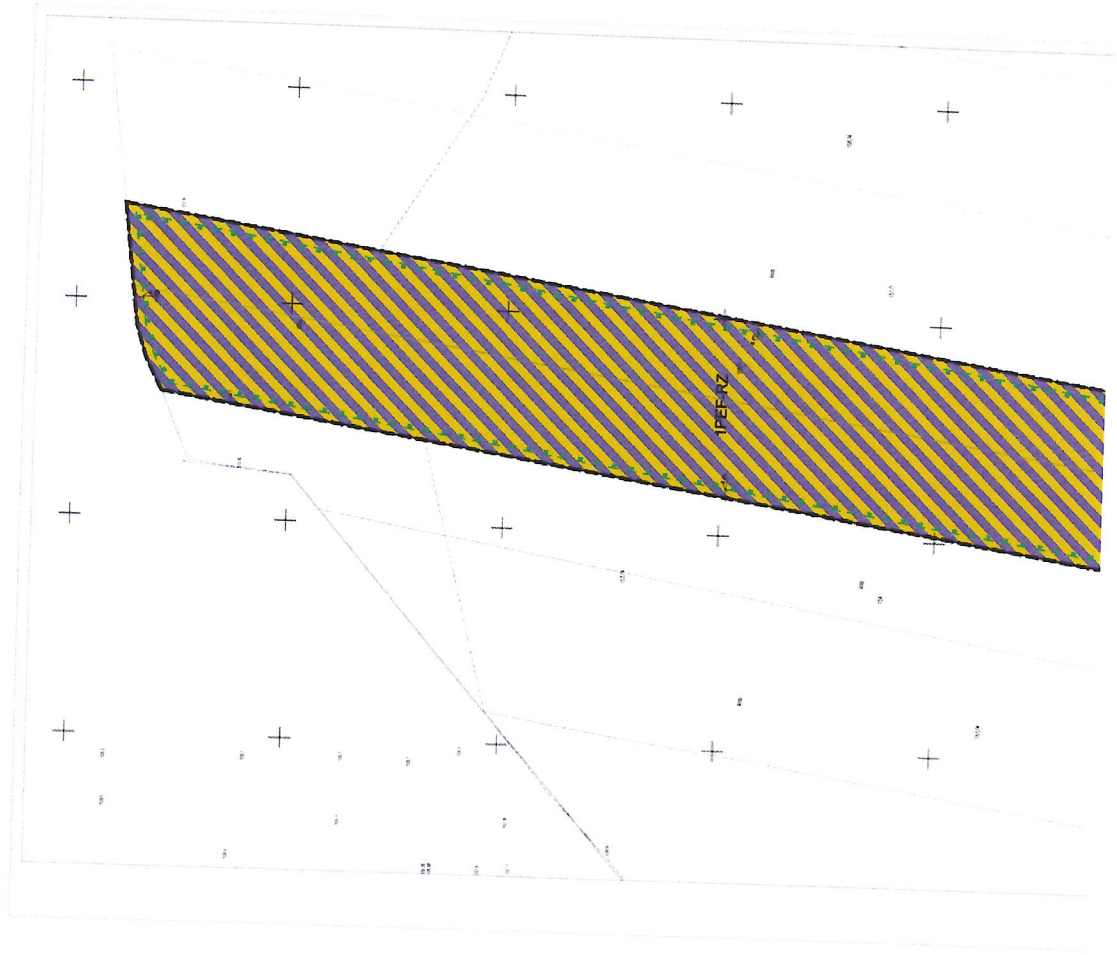
Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Czekał



Sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie
 współrzędnych Pa-2000 - stada 6, ucyfrowanej z państwowego zasobu
 geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostwo Powiatowe
 w Kutnie - Powiatowy Główny Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
 Licencja nr GK 116642 533 2004_P z dnia 5 marca 2004 r.





Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Czekał

RADA GMINY KRZYŻANÓW

Krzyżanów 10, 99-314 Krzyżanów
tel. (024) 356 29 10, fax. (024) 356 29 00

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/69/2024
Rady Gminy Krzyżanów
z dnia 20 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Julianów i Władysławów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) Rada Gminy Krzyżanów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

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

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Julianów i Władysławów oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu Gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji

Na elementy układu komunikacyjnego zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem składają się tereny: drogi lokalnej (KDL) i drogi dojazdowej (KDD).

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

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji o znaczeniu lokalnym (droga lokalna KDL i drogi dojazdowe KDD) będzie finansowana z budżetu gminy lub z budżetu gminy przy wsparciu środkami z funduszy unijnych.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

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

- 1) sieci wodociągowej – rozbudowę sieci wodociągowej,
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) sieci kanalizacji deszczowej – rozwój sieci kanalizacji deszczowej.

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

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

§ 4. Finansowanie inwestycji

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

1) z budżetu gminy;

2) ze środków zewnętrznych:

a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;

b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

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

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

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.).

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Czekaj

RADA GMINY KRZYŻANÓW

Krzyżanów 10, 99-314 Krzyżanów
tel. (024) 356 29 10, fax. (024) 356 29 00

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/69/2024

Rady Gminy Krzyżanów

z dnia 20 grudnia 2024 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały nr VI/69/2024 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Julianów i Władysławów

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 XXXIV/285/2022 z dnia 15 lipca 2022 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Julianów i Władysławów.

Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na załączniku graficznym, składającym się z 2 arkuszy, który stanowi integralną część ww. uchwały. Obszar obejmuje 4 rozłączne tereny położone w północno-wschodniej części Gminy, wzdłuż drogi gminnej.

Pierwszy z nich zlokalizowany jest w obrębie Julianów, na północ od istniejącego zakładu gospodarowania odpadami. Na teren składają się 4 działki (nr 65, 66, 67 i 68) o łącznej powierzchni ok. 3,6 ha i kształcie zbliżonym do trójkąta. Obecnie są one wykorzystywane rolniczo jako pola uprawne, nie występuje na nim zabudowa. W północno-wschodniej części przecina je rów melioracyjny.

Drugi teren ma powierzchnię ok. 3,3 ha i obejmuje działkę nr 139 w obrębie Władysławów. Zlokalizowany jest po południowej stronie drogi gminnej. Nieruchomość o kształcie zbliżonym do trapezu służy obecnie jako pole uprawne. Nie jest zabudowana.

Trzeci i czwarty teren są podłużne i położone po obu stronach drogi gminnej przebiegającej przez obręb Władysławów. Położony na północ składa się z działek nr 155/1 i 156/1 o łącznej powierzchni ok. 5 ha. Poza wąskim fragmentem dochodzącym do drogi, są one od niej oddzielone pasmem zabudowy zagrodowej. Ostatni z terenów wchodzących w skład obszaru opracowania obejmuje działki nr 144 i 145. Ich łączna powierzchnia to ok. 1,8 ha. Oba tereny są niezabudowane i użytkowane rolniczo.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Julianów i Władysławów ma głównie służyć uwzględnieniu wniosków właścicieli nieruchomości oraz dostosowaniu ustaleń planu do zmienionej polityki przestrzennej Gminy wyrażonej w Studium.

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 XLIX/405/2023 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 17 listopada 2023 r.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzedzone zostało dokonaniem zmian w obowiązującym Studium. Działania te miały służyć uwzględnieniu wniosków o zmianę planu skierowanych do Wójta Gminy Krzyżanów przez właścicieli nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe należy uznać, iż przyjęcie planu jest zasadne.

Stwierdzono również, iż przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium. Ustalenia planu są bowiem zgodne z dyspozycjami aktualnej wersji dokumentu – zmienianej dwukrotnie w 2023 r. – wprowadzając wskazane w Studium przeznaczenia terenów oraz umożliwiając rozwój energetyki odnawialnej na części terenów objętych planem.

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 29 lipca 2022 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krzyżanów, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*

(Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 22 sierpnia 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Krzyżanów, Krzyżanów 10, 99-314 Krzyżanów, oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres email: inwestycje@krzyzanow.pl. 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. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt zmiany planu został uzgodniony i zaopiniowany przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.
- 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 4 października 2024 r. Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krzyżanów o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:
 - a) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy Krzyżanów, a także w postaci elektronicznej, 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 25 listopada 2024 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 29 października 2024 r.

W dniu 29 października 2024 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 25 listopada 2024 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 14 października 2024 r. do 25 listopada 2024 r. do Urzędu Gminy Krzyżanów nie wpłynęła żadna uwaga.

- Radzie Gminy Krzyżanów przedstawiono do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Julianów i Władysławów, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu, składającego się z 4 arkuszy, załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania oraz załącznikiem nr 3 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 planem wskazano następujące funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, tereny drobnej wytwórczości, przetwórstwa, usług, działalności produkcyjnej, magazynów, składów, tereny związane z: zaopatrzeniem w wodę, oczyszczaniem ścieków i gromadzeniem odpadów, tereny upraw rolnych, wody powierzchniowe. Studium wskazuje również dla części terenów objętych planem lokalizację w zasięgu obszarów lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych. Projekt planu uwzględnia dyspozycje Studium w zakresie przeznaczenia terenów i dopuszczenia lokalizacji instalacji fotowoltaicznych.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Julianów i Władysławów nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów, przyjętej uchwałą nr XLIX/405/2023 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 17 listopada 2023 r.

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

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jak i na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochrony powierzchni ziemi;
W granicach obszaru objętego planem nie występują żadne formy ochrony przyrody, natomiast najbliższe położonymi obszarami chronionymi są: Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej, Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Pradolina Warszawsko – Berlińska oraz Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 Pradolina Bzury – Neru.
Szczególną ochroną w obszarze opracowania objęte są także grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III. Przedmiotowy plan pozostawia je w dotychczasowym – rolniczym użytkowaniu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wprowadzono, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze 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;
- 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. Przeznaczenia poszczególnych terenów ustalono na podstawie wniosków ich właścicieli, w dostosowaniu do przewidywanego programu funkcjonalnego potencjalnych inwestycji. W związku z zamierzeniem firmy zajmującej się gospodarowaniem odpadami, przewidującym lokalizację na terenie położonym w obrębie Julianów punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz składów i magazynów na odpady zbierane w ramach pozostałej działalności firmy, ustalono jego przeznaczenie na teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych lub teren niesklasyfikowany – teren obiektów zbierania odpadów. Oznaczenie jednego z przeznaczeń terenu jako niesklasyfikowany wynika z braku możliwości zastosowania jakiegokolwiek z poziomów klas wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404) – w ramach klas przeznaczenia terenu poziomu 3 wchodzących w skład klasy przeznaczenia terenu poziomu 2 „teren gospodarowania odpadami” nie przewidziano klasy odpowiadającej charakterowi planowanych obiektów służących do wstępnego zbierania odpadów bez ich przetwarzania;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego oraz bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej, dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany, a także możliwość lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krzyżanów,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 14 października 2024 r. do 8 listopada 2024 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Krzyżanów,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 29 października 2024 r.;
 - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Krzyżanów;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Ponadto, dla potrzeb projektu 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r., poz. 2404).

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

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan przewiduje intensyfikację zabudowy na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg gminnych. Ich zagospodarowanie 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 dróg gminnych zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – plan wyznacza tereny przeznaczone na zabudowę związaną z funkcjonującym w sąsiedztwie zakładzie gospodarki odpadami oraz tereny przeznaczone na zabudowę zagrodową uzupełniające ciąg takiej zabudowy zlokalizowany wzdłuż drogi gminnej. Pozostałe tereny wskazane zostały do pełnienia funkcji usługowych i produkcyjnych lub związanych z instalacjami fotowoltaicznymi. Są one jednak położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych oraz posiadają dostęp do istniejących elementów sieci drogowej i podstawowej infrastruktury.

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

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 przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż jej przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń obowiązującego Studium, należy uznać, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Julianów i Władysławów jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie obowiązku projektowania zagospodarowania przestrzeni publicznych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, a także ustalenie obowiązku urzędzenia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 będzie wiązała się z obciążeniami dla budżetu Gminy. Plan ustala bowiem obowiązek dostosowania parametrów drogi dojazdowej przebiegającej wzdłuż granic terenów do potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów przyległych. Koszty realizacji tego przedsięwzięcia będą obejmowały: koszty wykupu części nieruchomości prywatnych przeznaczonych pod poszerzenie drogi, koszty geodezyjnego podziału nieruchomości oraz koszty urządzenia fragmentów drogi publicznej. Dokument nie wskazuje inwestycji celu publicznego poza wyżej wymienioną, których przeprowadzenie wymagałoby ponoszenia przez Gminę kosztów. Część wskazanych w planie inwestycji publicznych w rozbudowę układu komunikacyjnego została już uwzględniona w przyjętych w ubiegłych latach planach miejscowych. 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.

Uchwalenie planu będzie skutkowało również występowaniem dodatkowych wpływów do budżetu Gminy. Część z nich może pojawić się w wyniku sprzedaży przez właściciela nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia dokumentu. Plan zobowiązuje go bowiem do uiszczenia w takim przypadku opłaty planistycznej stanowiącej określony procent od wzrostu wartości nieruchomości. Pozostałe wpływy do budżetu Gminy będą wynikały z obowiązku uiszczenia podatku od nieruchomości powstałego na skutek powstania budynków lub budowli – wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Czekaj