

**UCHWAŁA NR VI/70/2024
RADY GMINY KRZYŻANÓW**

z dnia 20 grudnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wały

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 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 XXXV/292/2022 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 19 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wały, zmienioną uchwałą nr XXXVII/301/2022 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 4 listopada 2022 r. zmieniającą uchwałę Nr XXXV/292/2022 Rady Gminy Krzyżanów w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wały, 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 Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wały, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, składającego się z jedenastu ponumerowanych arkuszy, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 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 do uchwały.

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, ścian i słupów wiat, altan i zadaszeń oraz przegród zewnętrznych innych obiektów kubaturowych 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) **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;
 - 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) strefy zieleni izolacyjnej;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji kościoła pw. św. Andrzeja Apostoła w Kaszewach;
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Kaszewach Dwornych;
- 9) granice strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-folwarcznego w Łękach Kościelnych;
- 10) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 11) granica strefy ochrony ekologicznej parku dworskiego w Łękach Kościelnych;
- 12) granica parku dworskiego w Łękach Kościelnych;
- 13) korytarze ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 14) granice korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 15) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MINW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **MINW-RZM**;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem **U**;

- 4) teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **US-WS**;
- 5) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolem **U-P**;
- 6) tereny elektrowni słonecznej lub górnictwa i wydobywania lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwych, oznaczone symbolem **PEF-G-RZP**;
- 7) tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolem **PEF-RZ**;
- 8) tereny elektrowni słonecznej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwych, oznaczone symbolem **PEF-RZP**;
- 9) teren autostrady, oznaczony symbolem **KDA**;
- 10) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolem **KDZ**;
- 11) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**;
- 12) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 13) teren obsługi podróżnych lub parkingu, oznaczony symbolem **KOO-KOP**;
- 14) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 15) teren gruntów ornych oraz upraw, oznaczony symbolem **RNR**;
- 16) tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolem **RNL**;
- 17) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolem **RZ**;
- 18) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwych, oznaczone symbolem **RZP**;
- 19) tereny lasów, oznaczone symbolem **L**;
- 20) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

2. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające terenu autostrady KDA i terenów dróg zbiorczych KDZ.

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

- 1) linie rozgraniczające: terenu usług U, terenu usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych US-WS, terenów dróg zbiorczych KDZ, terenów dróg lokalnych KDL, terenów dróg dojazdowych KDD, terenu obsługi podróżnych lub parkingu KOO-KOP oraz terenu zieleni urządzonej ZP;
- 2) granice korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 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 lub przeznaczeniem uzupełniającym, nie będących realizacją celów publicznych.

5. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2 i 3, 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, dojeżdżania i dojazdu, 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,
 - 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,
 - wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową,
 - 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) strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w których:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy, z wyłączeniem uzbrojenia terenu,
 - b) obowiązuje zagospodarowanie zwartą zielenią wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 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 – 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;

7) 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;

8) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

a) zakaz lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej niezaliczonej do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej MNW-RZM,

b) obowiązek uwzględnienia ustaleń §14 pkt 1 w zagospodarowaniu fragmentów terenów położonych w korytarzach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

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

1) ustala się ochronę w obszarze:

a) ekspozycji na położony poza obszarem kościół pw. św. Andrzeja Apostoła w Kaszewach,

b) ekspozycji na położony poza obszarem zespół dworsko-parkowy w Kaszewach Dwornych,

c) fragmentu zespołu dworsko-folwarcznego w Łękach Kościelnych wraz z parkiem dworskim,

d) zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu;

2) dla ochrony ekspozycji kościoła pw. św. Andrzeja Apostoła w Kaszewach, o której mowa w pkt 1 lit. a, wyznacza się granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji kościoła pw. św. Andrzeja Apostoła w Kaszewach, w których:

a) nakazuje się zachowanie wglądu widokowego na kościół pw. św. Andrzeja Apostoła w Kaszewach,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 10,0 m,

c) zakazuje się sadzenia drzew,

d) nakazuje się podkreślenie osi widokowej, oznaczonej na rysunku planu, poprzez urządzenie alejek, kształtowanie zieleni oraz lokalizację rzeźby, fontanny lub innego obiektu;

3) dla ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Kaszewach Dwornych, o której mowa w pkt 1 lit. b, wyznacza się granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Kaszewach Dwornych, w których:

a) nakazuje się zachowanie wglądu widokowego na zespół dworsko-parkowy w Kaszewach Dwornych,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 10,0 m;

- 4) dla ochrony fragmentu zespołu dworsko-folwarcznego w Łękach Kościelnych, o której mowa w pkt 1 lit. c wyznacza się granice strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-folwarcznego w Łękach Kościelnych, w których:
 - a) zakazuje się lokalizacji masztów, obiektów (instalacji) telekomunikacyjnych, sieci energetycznych o wysokości przekraczającej 10,0 m,
 - b) obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych 1US-WS oraz terenu drogi dojazdowej 4KDD;
- 5) dla ochrony parku dworskiego w Łękach Kościelnych, w granicach parku dworskiego w Łękach Kościelnych oraz strefy ochrony ekologicznej parku dworskiego w Łękach Kościelnych ustala się obowiązek zachowania nie mniej niż 80% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością lub wodami powierzchniowymi;
- 6) dla ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w pkt 1 lit. d:
 - a) 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,
 - b) wyznacza się granice strefy 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;
- 7) wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się – nie występują w obszarze.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) stwierdza się, iż w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeniami publicznymi są: teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych US-WS, tereny dróg zbiorczych KDZ, tereny dróg lokalnych KDL, tereny dróg dojazdowych KDD, teren obsługi podróżnych lub parkingu KOO-KOP i teren zieleni urządzonej ZP; 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 terenów 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, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; 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) wyznaczone strefy zieleni izolacyjnej, zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 4,
 - c) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska.

§ 12. W zakresie **granic i sposobów 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, w obrębie terenów 1PEF-G-RZP – 3PEF-G-RZP i 1RZ, oznaczono udokumentowane złoża kopalin „Kaszewy” i „Kuchary”; złoża podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu geologii i górnictwa; w zasięgu złóż zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy i zagospodarowania terenu niezwiązanego z eksploatacją złoża; zakaz nie obowiązuje w przypadku skreślenia złoża z bilansu złóż kopalin lub zakończenia eksploatacji złoża oraz zakończenia rekultywacji wyrobiska;
- 2) na rysunku planu, w obrębie terenów 1RNL i 2RNL, oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, dla których kształtuje się zagospodarowanie przestrzenne realizując ochronę przed powodzią, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami.

§ 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.

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

- 1) korytarze ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 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 - f,
 - 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 niezwiązanych z budową linii elektroenergetycznej,
 - f) zakazuje się zabudowy systemami fotowoltaicznymi;
 - 2) ograniczenia pkt 1 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 3) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
 - 4) 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;
 - 5) na terenie 1PEF-G-RZ, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych,
 - b) nakaz zaopatrzenia w wodę budynków korzystających z wody wyłącznie z sieci wodociągowej.
- § 15. 1.** W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg zbiorczych KDZ, tereny dróg lokalnych KDL oraz tereny dróg dojazdowych KDD, częściowo zlokalizowanych w obszarze;
- 2) obsługę obszaru z dróg położonych poza obszarem oraz dróg, na poszerzenia których wyznaczono: tereny dróg zbiorczych KDZ, tereny dróg lokalnych KDL i tereny dróg dojazdowych 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:
 - a) na terenie usług U, terenie usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych US-WS, terenach usług lub produkcji U-P oraz terenie obsługi podróżnych lub parkingu KOO-KOP w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów,
 - b) na terenie zieleni urządzonej 1ZP w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 3 000,0 m² powierzchni działki;
 - 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 terenów dróg zbiorczych KDZ, terenów dróg lokalnych KDL oraz terenów dróg dojazdowych 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,
- lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym,
- na terenie rolnictwa z zakazem zabudowy RN, terenach łąk i pastwisk RNL, terenach zabudowy związanej z rolnictwem RZ oraz terenach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych RZP, w zasięgu oznaczonych na rysunku planu użytków rolnych klasy III dopuszczalna jest lokalizacja wyłącznie niewymagająca wyłączenia gruntu z użytkowania rolnego,
- na terenach lasów L dopuszczalna jest lokalizacja wyłącznie niewymagająca wyłączenia gruntu z użytkowania leśnego,

e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez urządzenia infrastruktury technicznej istniejące i projektowane, lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a – d;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz zagospodarowania 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 lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach,
- 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) wykorzystujących energię wiatru:
 - zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - zakaz lokalizacji na: terenach lasów L, terenie zieleni urządzonej ZP oraz terenach łąk i pastwisk RNL,
 - możliwość lokalizacji instalacji o mocy nieprzekraczającej 0,5 kW na: terenie autostrady KDA, terenach dróg zbiorczych KDZ, terenach dróg lokalnych KDL i terenach dróg dojazdowych KDD,
 - możliwość lokalizacji instalacji o pionowej osi obrotu wirnika o mocy nieprzekraczającej 3 kW, o poziomej osi obrotu o mocy nieprzekraczającej 0,5 kW na: terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej MNW-RZM, terenie usług U i terenie usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych US-WS,
 - możliwość lokalizacji instalacji o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji na pozostałych terenach,
 - 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 ich stref ochronnych: o mocy przekraczającej 500 kW i instalacji o mniejszej mocy,
 - na terenach zabudowy związanej z rolnictwem RZ i terenach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych RZP, 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**:
- a) możliwość budowy i rozbudowy przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) możliwość rozbudowy bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
 - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy jednoczesnym zachowaniu ograniczeń § 8 pkt 8 lit. a

§ 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 wolnostojącej**, oznaczonego symbolem **MNW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2; dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 25° do 40°,
 - b) pozostałych budynków: dachy o nachyleniu połaci do 40°.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 6 lit. d.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Kaszewach Dwornych obowiązują ustalenia § 9 pkt 3.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1 000,0 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi położonej poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3 pkt 1 i 3-6.

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

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

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem MNW-RZM, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy zagrodowej, obiekty i pomieszczenia w zabudowie zagrodowej przeznaczone do wykonywania działalności innej niż działalność rolnicza, przy zachowaniu ograniczeń i warunków określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych dla wyłączenia z produkcji gruntu rolnego pod zabudowę zagrodową, dla których nie powstaje obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych, w szczególności powierzchnia gruntu wyłączana z produkcji rolnej nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni gruntu rolnego pod zabudowę zagrodową w danym gospodarstwie rolnym i jednocześnie nie może przekraczać 0,05 ha;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,
 - b) tereny niesklasyfikowane – tereny urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - c) tereny niesklasyfikowane - tereny urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 8,
 - d) tereny niesklasyfikowane – tereny usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

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

- 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: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2; dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 11,0 m,
 - b) niebędących budynkami obiektów przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych: 18,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 25° do 40°,
 - b) pozostałych budynków: dachy o nachyleniu połaci do 40°.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów chowu lub hodowli zwierząt; dopuszcza się zachowanie z możliwością przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów chowu lub hodowli zwierząt niepowodujących zwiększenia możliwej obsady;
- 2) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dla terenów 1MNW-RZM – 3MNW-RZM obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 lit. d;
- 4) dla terenu 3MNW-RZM obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 lit. e.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości wydzielanych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1 500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 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 dróg, częściowo położonych w obszarze;
- 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%.

§ 21. 1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem U, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany - teren urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 8;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren niesklasyfikowany – teren usług zdrowia i pomocy społecznej w zakresie lokalizacji szpitali i innych form udzielania świadczeń zdrowotnych związanych z całodobowym pobytem pacjentów.

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: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2; dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połączeń dachowych i nachyleniu od 25° do 40°.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: na obszarze stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 6 lit. a.

5. 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: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi, częściowo położonej w obszarze;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

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

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

§ 22. 1. Dla terenu usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem US-WS ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji, teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) nakaz zachowania istniejącego zbiornika wodnego oznaczonego na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,1;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 6,0 m;
- 7) geometria dachów: spadowe o nachyleniu do 30° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-folwarcznego w Łękach Kościelnych obowiązują ustalenia § 9 pkt 4;
- 2) w granicy parku dworskiego w Łękach Kościelnych oraz granicy strefy ochrony ekologicznej parku dworskiego w Łękach Kościelnych obowiązują ustalenia § 9 pkt 5.

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2 500,0 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działek: 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

7. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:** w granicach korytarza ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi, częściowo położonej w obszarze na terenie 4KDD;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

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

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

§ 23. 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 ład 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 połąci 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) na terenie 2U-P obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 lit. d.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) na terenie 2U-P, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Kaszewach Dwornych obowiązują ustalenia § 9 pkt 3;

- 2) na terenie 1U-P, dla stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 6 lit. a;
- 3) na terenie 1U-P, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 9 pkt 6 lit. b.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 5 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 60,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na terenach 1U-P i 4U-P, w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1U-P: z drogi częściowo położonej w obszarze na terenie 3KDL lub z przyległej drogi położonej poza obszarem,
 - b) terenu 2U-P: z drogi częściowo położonej w obszarze na terenie 1KDD lub z przyległej drogi położonej poza obszarem,
 - c) terenu 3U-P: z przyległej drogi częściowo położonej w obszarze na terenie 4KDL,
 - d) terenu 4U-P: z przyległej drogi częściowo położonej w obszarze na terenie 5KDL;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

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

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

§ 24. 1. Dla terenów elektrowni słonecznej lub górnictwa i wydobywania lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczonych symbolem PEF-G-RZP, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) poza zasięgiem udokumentowanych złóż kopalin: tereny elektrowni słonecznej, tereny górnictwa i wydobywania, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich,
 - b) w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin, po skreśleniu złóż z bilansu złóż kopalin lub zakończeniu eksploatacji złóż oraz zakończeniu rekultywacji wyrobisk: tereny elektrowni słonecznej, tereny górnictwa i wydobywania, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich,
 - c) w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin, do czasu skreślenia złóż z bilansu złóż kopalin lub zakończenia eksploatacji złóż oraz zakończenia rekultywacji wyrobisk: tereny górnictwa i wydobywania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) poza zasięgiem udokumentowanych złóż kopalin:
 - tereny gruntów ornych oraz upraw,
 - tereny niesklasyfikowane – tereny urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - tereny niesklasyfikowane - tereny urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 8,
 - b) w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin, po skreśleniu złóż z bilansu złóż kopalin lub zakończeniu eksploatacji złóż oraz zakończeniu rekultywacji wyrobisk:
 - tereny gruntów ornych oraz upraw,

- tereny niesklasyfikowane – tereny urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - tereny niesklasyfikowane - tereny urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 8,
- c) w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin, do czasu skreślenia złóż z bilansu złóż kopalin lub zakończenia eksploatacji złóż oraz zakończenia rekultywacji wyrobisk:
- tereny gruntów ornych oraz upraw,
 - tereny niesklasyfikowane – tereny urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie.

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

- 1) wykorzystanie terenów w granicach udokumentowanych złóż na cele niezwiązane z eksploatacją kopalin zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu geologii i górnictwa;
- 2) 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;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,3;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 11,0 m,
 - b) niebędących budynkami obiektów przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych: 18,0 m;
- 8) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połączeń dachowych i nachyleniu do 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: na terenach obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 lit. d.

4. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: obowiązuje ochrona złóż, zgodnie z § 12 pkt 1.

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

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na terenie 1PEF-G-RZ, w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1PEF-G-RZ: z drogi częściowo położonej w obszarze na terenie 2KDL lub poprzez tereny posiadające bezpośredni dostęp do dróg położonych poza obszarem,
 - b) terenów 2PEF-G-RZ i 3PEF-G-RZ: poprzez tereny posiadające bezpośredni dostęp do dróg położonych poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3 pkt 1 i 3-6.

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

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

§ 25. 1. Dla terenów elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych symbolem PEF-RZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny elektrowni słonecznej, tereny zabudowy związanej z rolnictwem, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,
 - b) tereny niesklasyfikowane – tereny urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - c) tereny niesklasyfikowane – tereny 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 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: 0,15;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 11,0 m,
 - b) niebędących budynkami obiektów przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych: 18,0 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) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych:
 - a) na terenie 1PEF-RZ: zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 lit. d,
 - b) na terenie 2PEF-RZ: zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 lit. d i e.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez tereny posiadające bezpośredni dostęp do dróg położonych poza obszarem;

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%.

§ 26. 1. Dla terenu elektrowni słonecznej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczonego symbolem PEF-RZP, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 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.

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: 0,15;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 11,0 m,
 - b) niebędących budynkami obiektów przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych: 18,0 m;
- 7) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu do 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenów nie klasyfikuje się.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: na obszarze stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 6 lit. a.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg położonych poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3 pkt 1 i 3-6.

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

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

§ 27. 1. Dla terenu autostrady, oznaczonego symbolem **KDA**, ustala się przeznaczenie: teren autostrady.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: od 15,2 m do 25,3 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) 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 6 lit. d.

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

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

§ 28. 1. Dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych symbolem **KDZ**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg zbiorczych.

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 0,1 m do 6,3 m,
 - b) 2KDZ: od 0,1 m do 1,4 m,
 - c) 3KDZ: od 0,1 do 37,2 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 terenu obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 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%.**

§ 29. 1. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolem **KDL**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg lokalnych.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:
 - a) 1KDL: od 0,1 m do 4,2 m,
 - b) 2KDL: od 0,1 m do 3,3 m,
 - c) 3KDL: od 2,2 m do 5,6 m,

- d) 4KDL: od 9,9 m do 14,8 m,
- e) 5KDL: od 0,1 m do 5,0 m;
- 2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
- 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dla terenu 2KDL obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 lit. d.
- 4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10 pkt 3.
- 5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na terenach 1KDL i 5KDL, w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.
- 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%.

§ 30. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:
 - a) 1KDD: od 3,0 m do 8,0 m,
 - b) 2KDD: od 11,7 m do 12,3 m,
 - c) 3KDD: od 12,9 do 15,0 m,
 - d) 4KDD: od 0,1 m do 5,9 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 6 lit. d.
- 4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10 pkt 3.
- 5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na terenach 2KDD i 4KDD, w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.
- 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%.

§ 31. 1. Dla terenu obsługi podróżnych lub parkingu, oznaczonego symbolem **KOO-KOP**, ustala się przeznaczenie: teren obsługi podróżnych, teren parkingu.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż parkingi, wiaty przystankowe, obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 5%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenu nie klasyfikuje się.

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

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

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%.

§ 32. 1. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego symbolem RN, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw, teren łąk i pastwisk;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – teren urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie, teren niesklasyfikowany – teren zalesień.

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 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: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenu nie klasyfikuje się.

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

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

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%.

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

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – teren urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie.

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: 60%.

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) obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 lit. d.

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%.

§ 34. 1. Dla terenów łąk i pastwisk, oznaczonych symbolem RNL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny łąk i pastwisk;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny niesklasyfikowane – tereny urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem obiektów służących gospodarowaniu wodą w rolnictwie, urządzeń melioracji wodnych, 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:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenów nie klasyfikuje się;
- 2) dla terenu 1RNL obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 lit. d i e.

4. **Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** obowiązuje ochrona przed powodzią, zgodnie z § 12 pkt 2.

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

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%.

§ 35. 1. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych symbolem RZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy związanej z rolnictwem, w tym obiekty i pomieszczenia w zabudowie zagrodowej przeznaczone do wykonywania działalności innej niż działalność rolnicza, przy zachowaniu ograniczeń i warunków określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych dla wyłączenia z produkcji gruntu rolnego pod zabudową zagrodową, dla których nie powstaje obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych, w szczególności powierzchnia gruntu wyłączana z produkcji rolnej nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni gruntu rolnego pod zabudową zagrodową w danym gospodarstwie rolnym i jednocześnie nie może przekraczać 0,05 ha, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,
 - b) tereny niesklasyfikowane – tereny urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - c) tereny niesklasyfikowane - tereny urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 8, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.

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

- 1) wykorzystanie terenu 1RZ w granicach udokumentowanego złoża na cele niezwiązane z eksploatacją kopalni zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu geologii i górnictwa; zakaz realizacji zabudowy na terenie 1RZ w granicach udokumentowanego złoża;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 11,0 m,
 - b) niebędących budynkami obiektów przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych: 18,0 m;
- 7) 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) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dla terenów 1RZ, 3RZ i 4RZ obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 lit. d i e.

4. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: na terenie 1RZ obowiązuje ochrona złóż, zgodnie z § 12 pkt 1.

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

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla terenów 1RZ i 2RZ, w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg 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.

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

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

§ 36. 1. Dla terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczonych symbolem RZP, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,
 - b) tereny niesklasyfikowane – tereny urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie,

- c) tereny niesklasyfikowane - tereny urzędzeń 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 terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 11,0 m,
 - b) niebędących budynkami obiektów przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych: 18,0 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) 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 urzędzeń wodnych:
 - a) na terenach 1RZP i 2RZP: zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 lit. d,
 - b) na terenie 3RZP: zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 lit. d i e.

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

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla terenów 1RZP, 2RZP i 4RZP, w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg 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.

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

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

§ 37. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolem L, ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem urzędzeń 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 zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenów nie klasyfikuje się.

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%.

§ 38. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP**, ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej – park wiejski.

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

1) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż:

a) obiekty architektury parkowej, w tym altany, place zabaw, urządzenia rekreacyjno-sportowe,

b) obiekty infrastruktury technicznej;

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

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji kościoła pw. św. Andrzeja Apostoła w Kaszewach obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

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

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

7. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:** w granicach strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

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

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

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

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

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzyżanów.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Czekaj

RADA GMINY KRZYŻANÓW

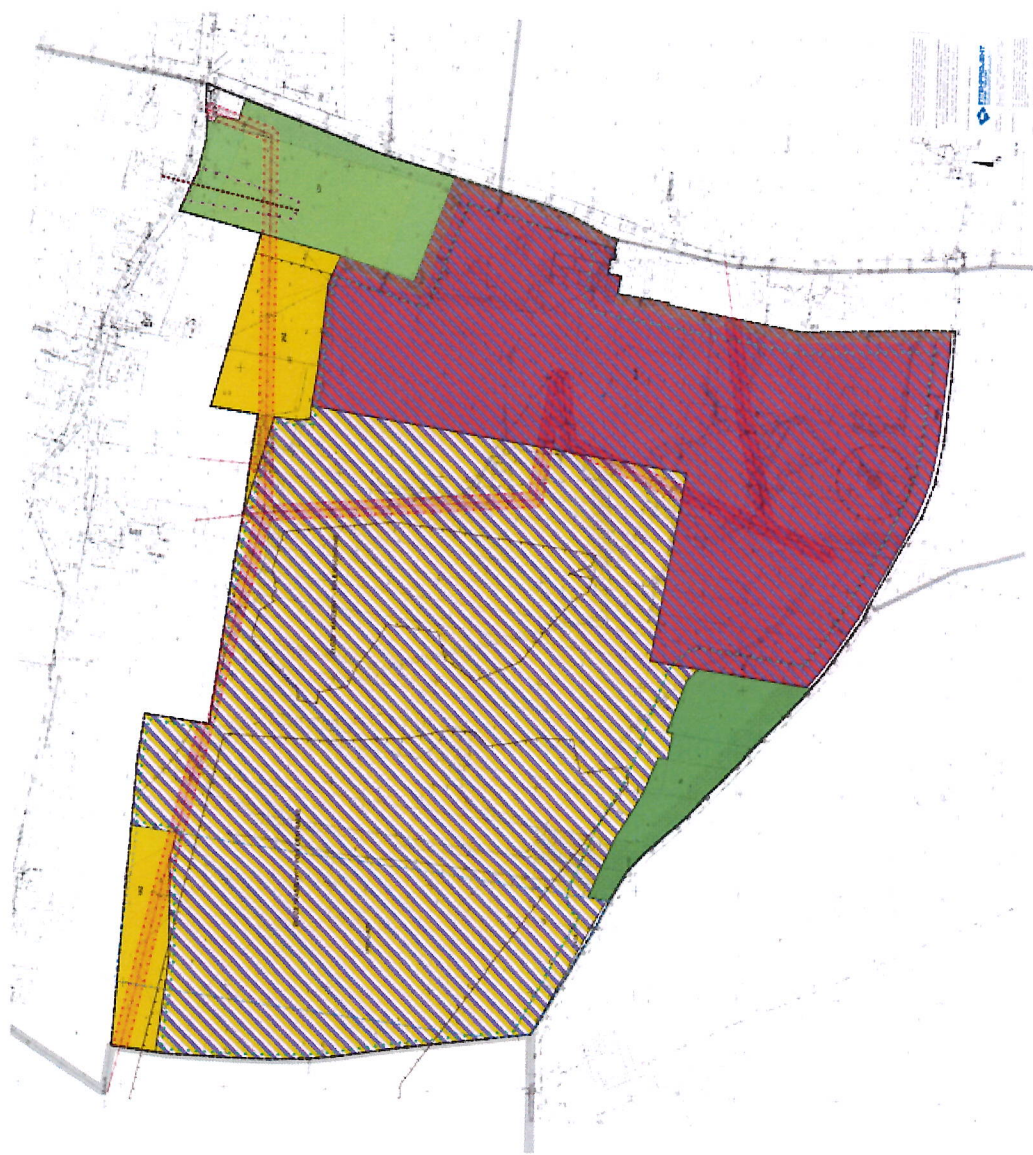
Krzyżanów 10, 99-314 Krzyżanów

tel. (024) 356 29 10, fax. (024) 356 29 00

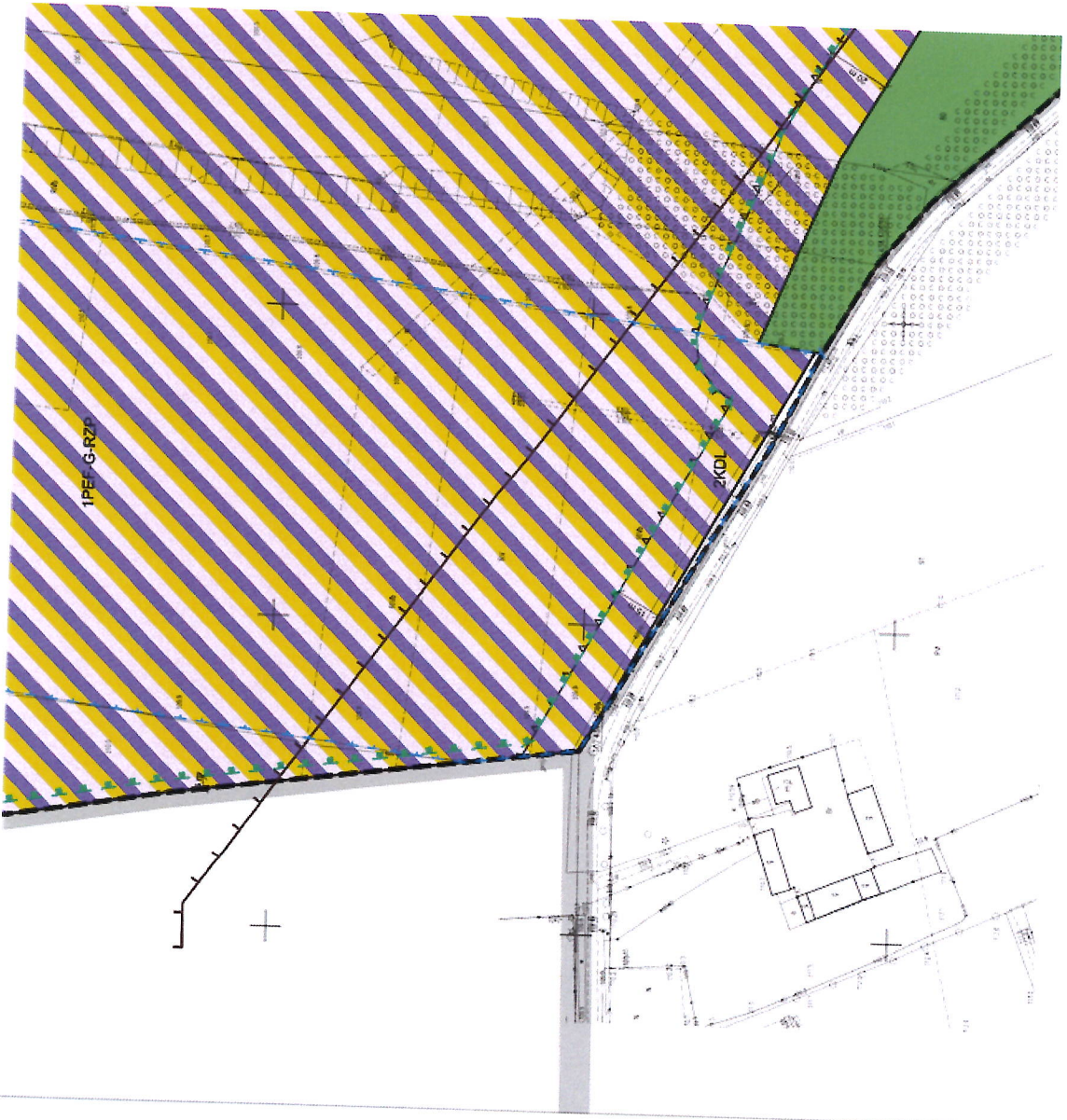
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/70/2024

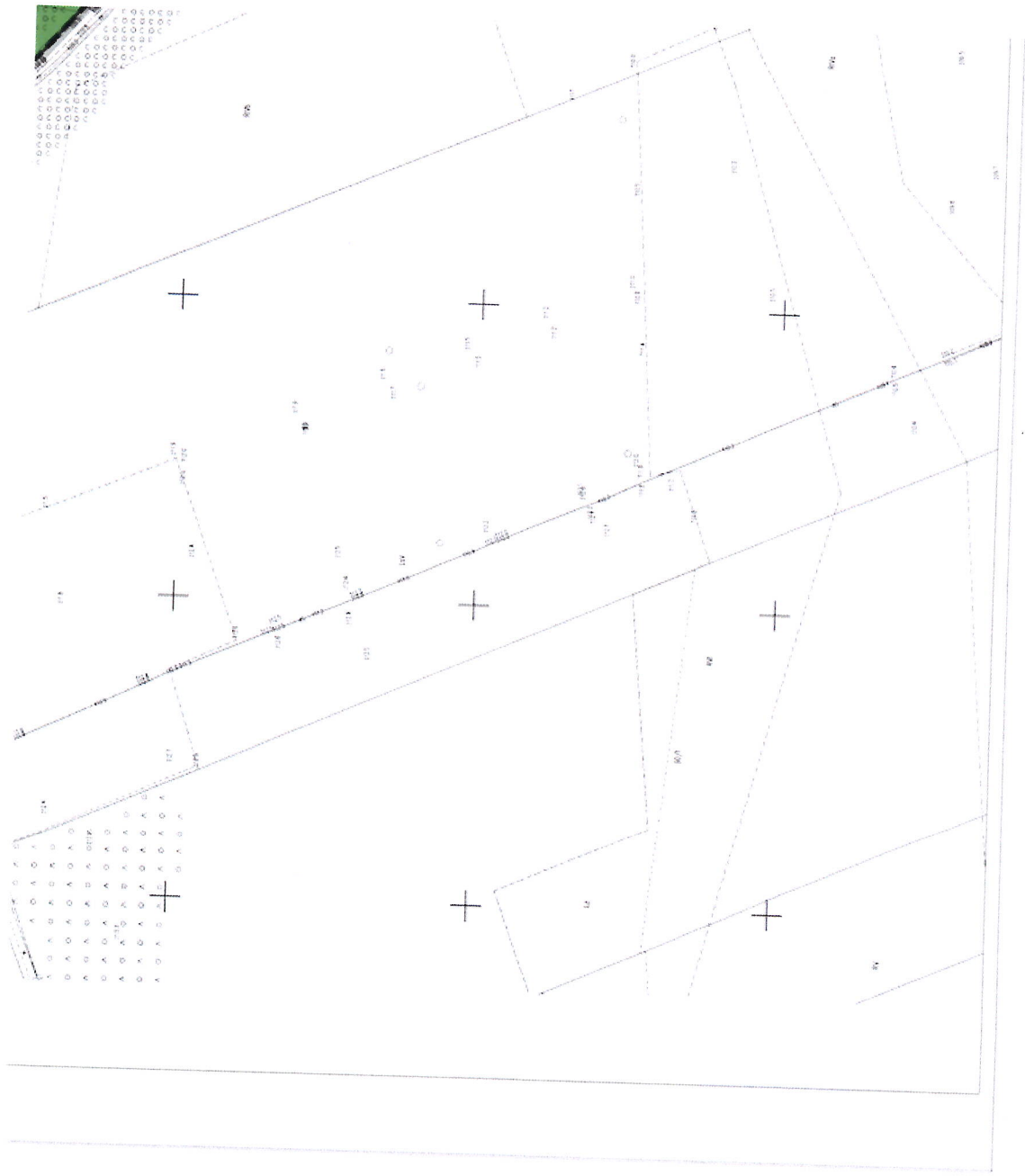
Rady Gminy Krzyżanów

z dnia 20 grudnia 2024 r.

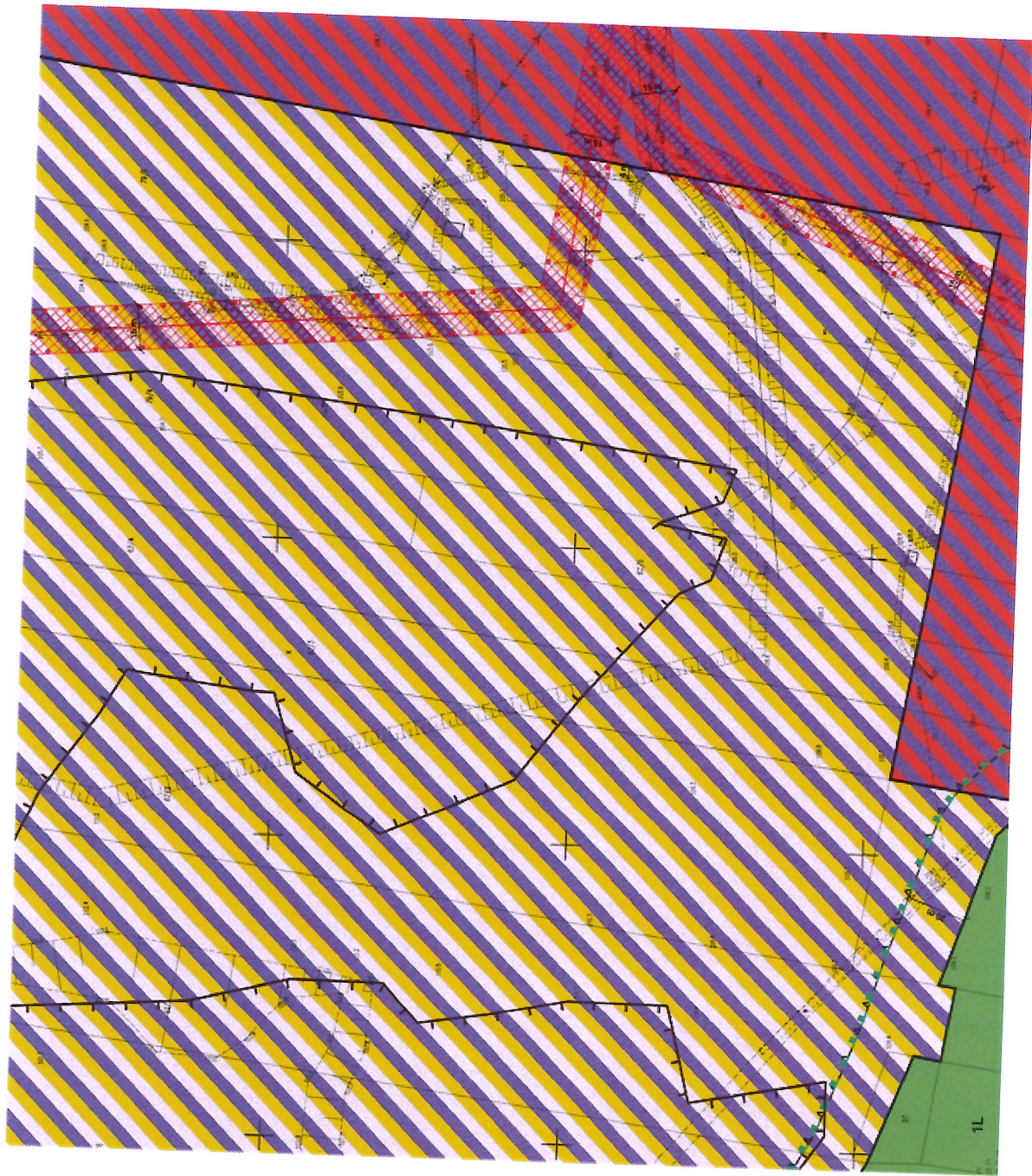


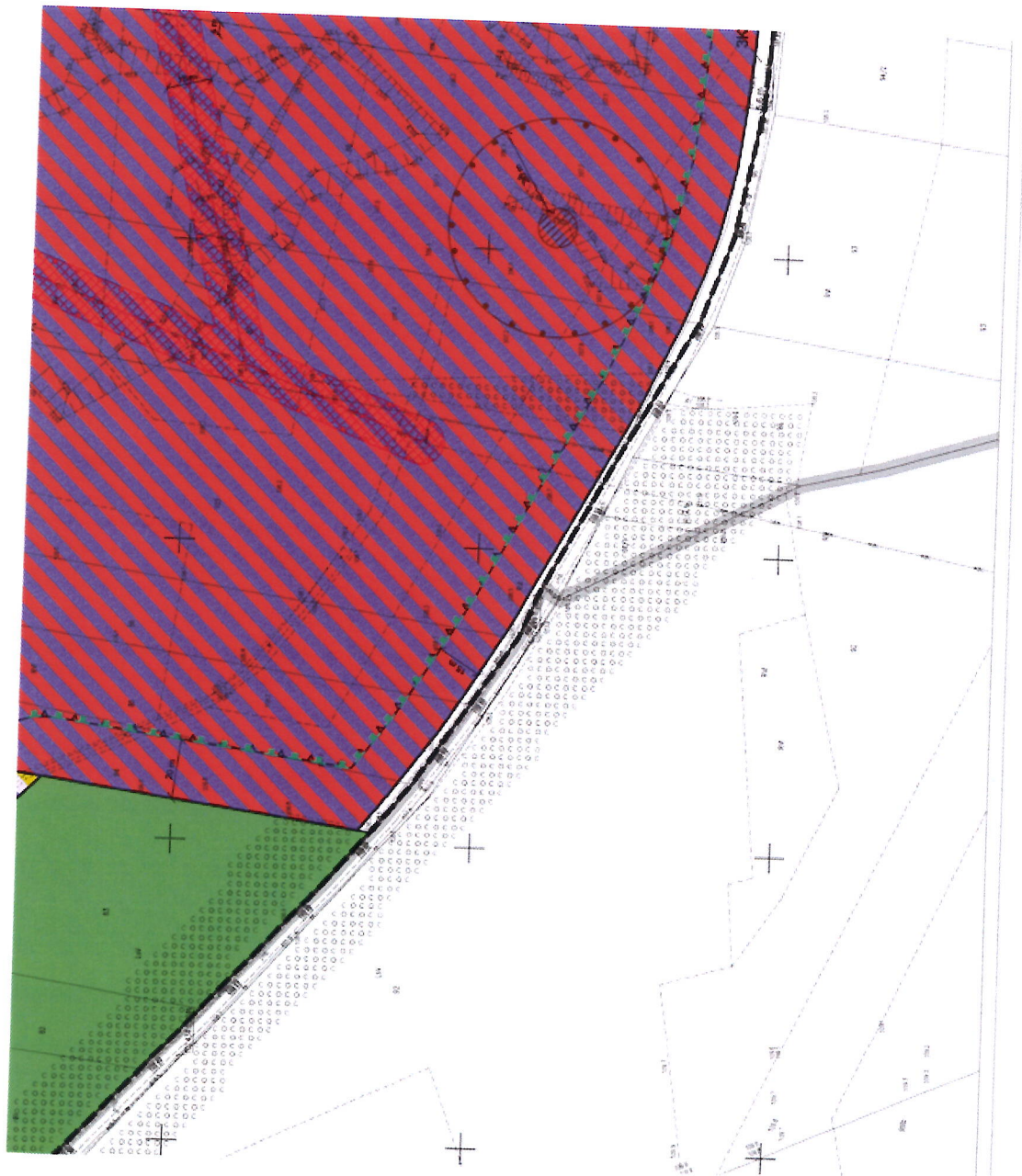




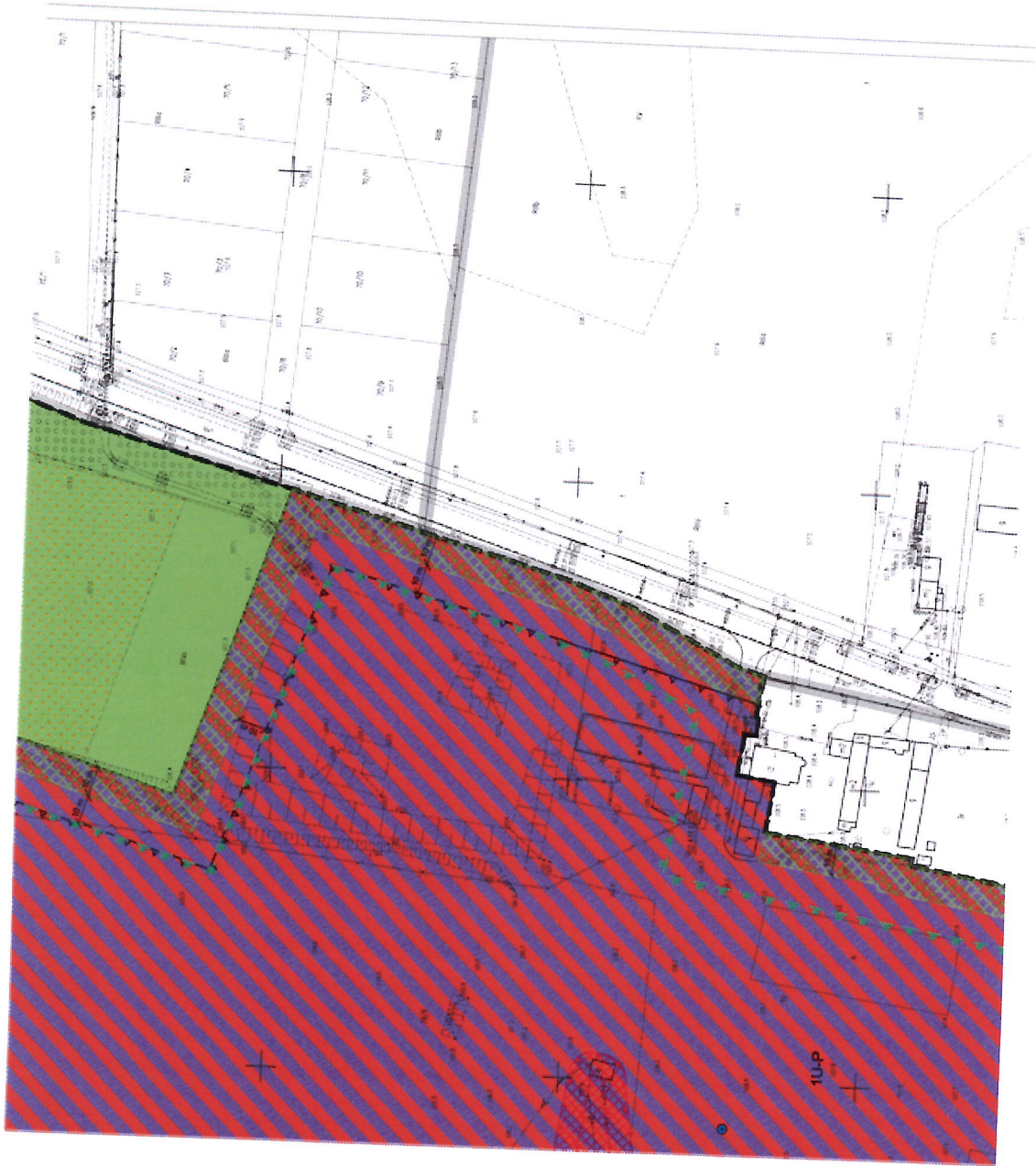


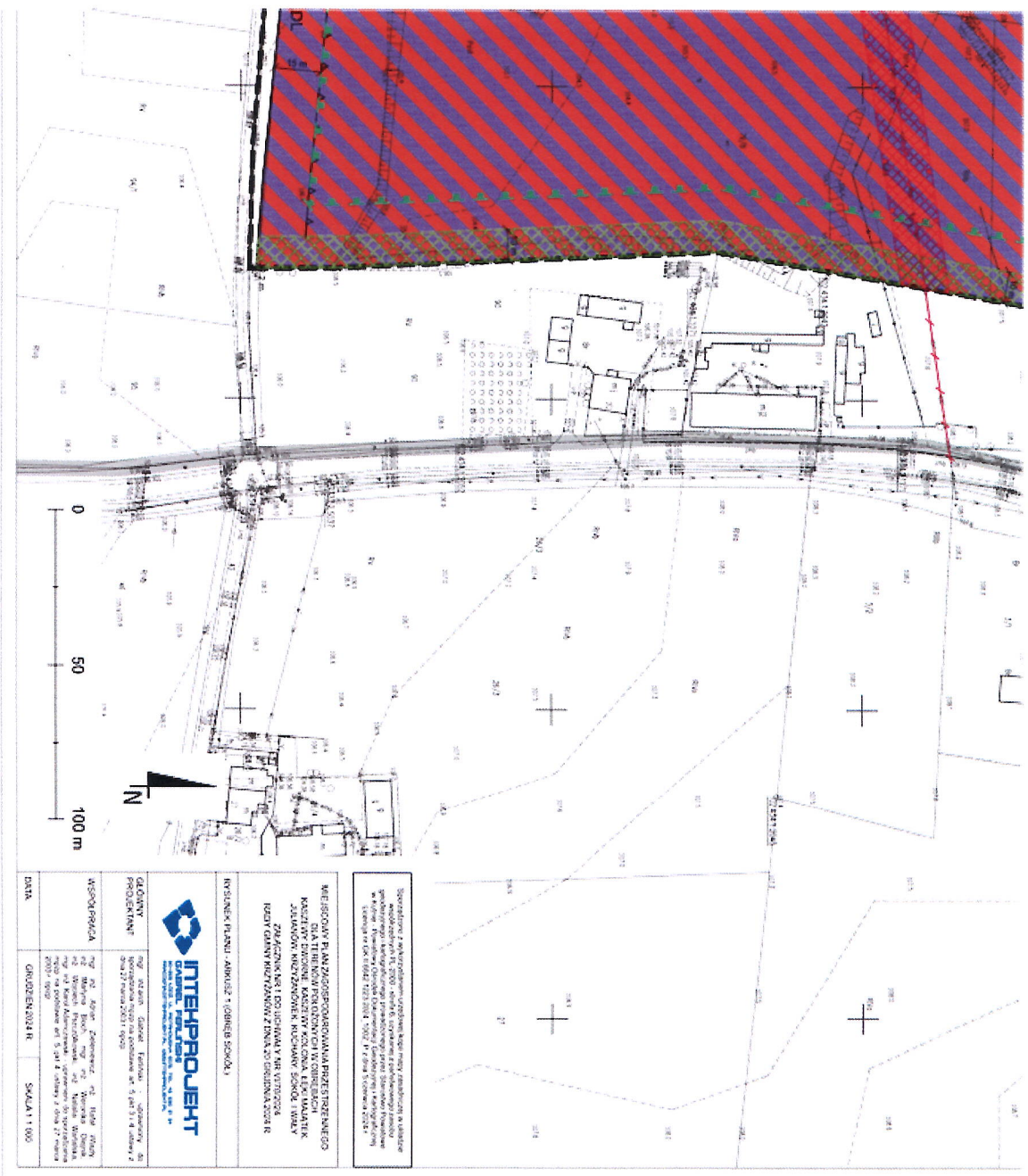












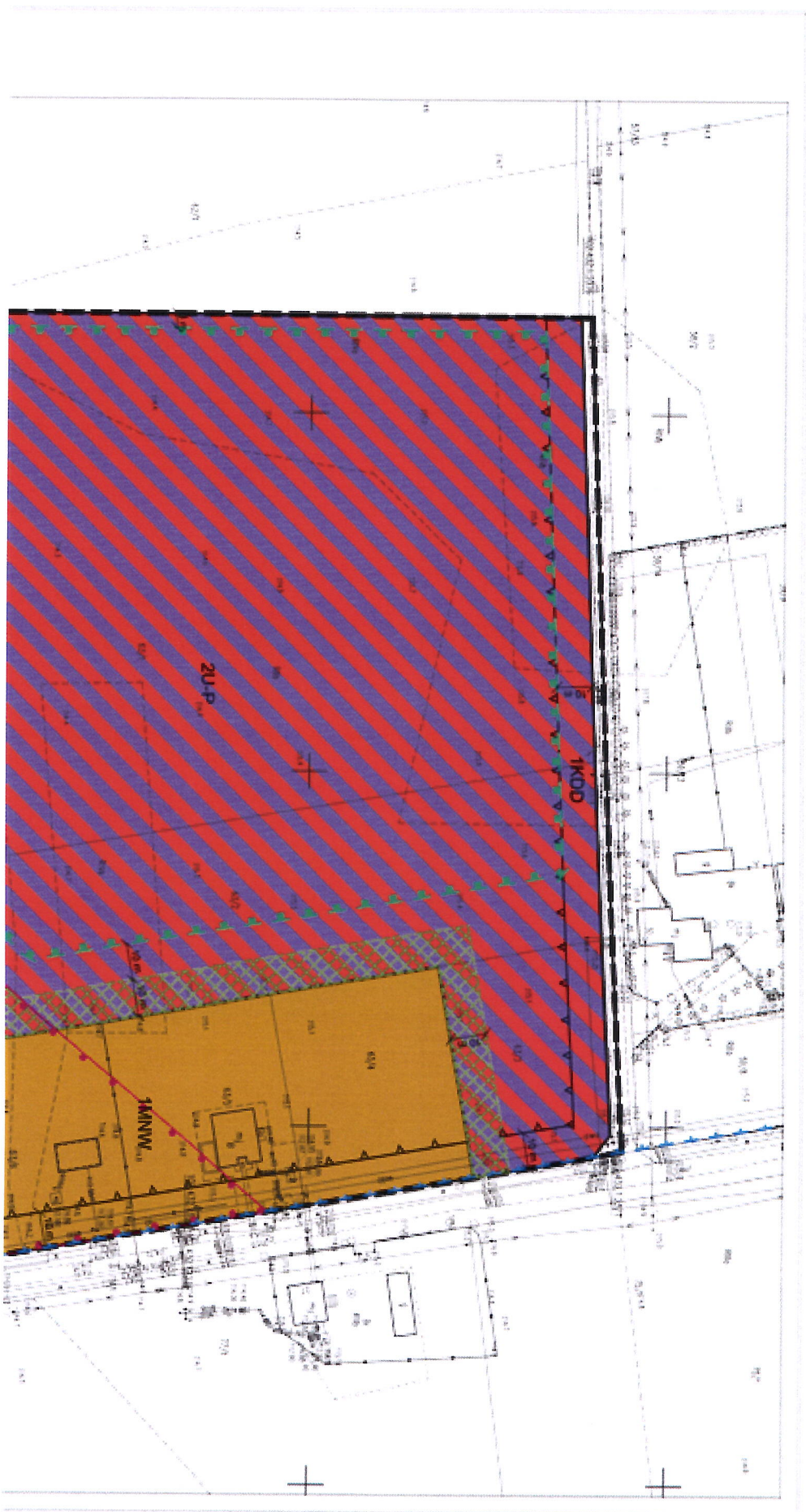
Strawienie z wyjątkiem wyjątków, które zostały zaakceptowane w drodze
 wyjątkowego, jedynego przetargowego przetargu, którego wynikiem
 w dniu 15.06.2011 r. (data) został wybrany Wykonawca
 z siedzibą w Warszawie, ul. Chałubińskiego 10, NIP: 142-223-10-11

WIEŚCOWY P.L. MA ZAGROBOWIOWYM PRZESTRZENNO
 DLA TERENU PRZEDSIĘWZIĘCIA W OBRĘBACH
 MIEJSCOWOŚCI WIEŚCOWY, MIASTECZKO LUBLIK
 ZAPLECZONIEM I DOJAZDOWYM I N.B. WIEŚCOWY
 I N.B. GŁÓWNY NIEZAWISZĄCY ZWIĄZOK DZIENNY 2008 R.

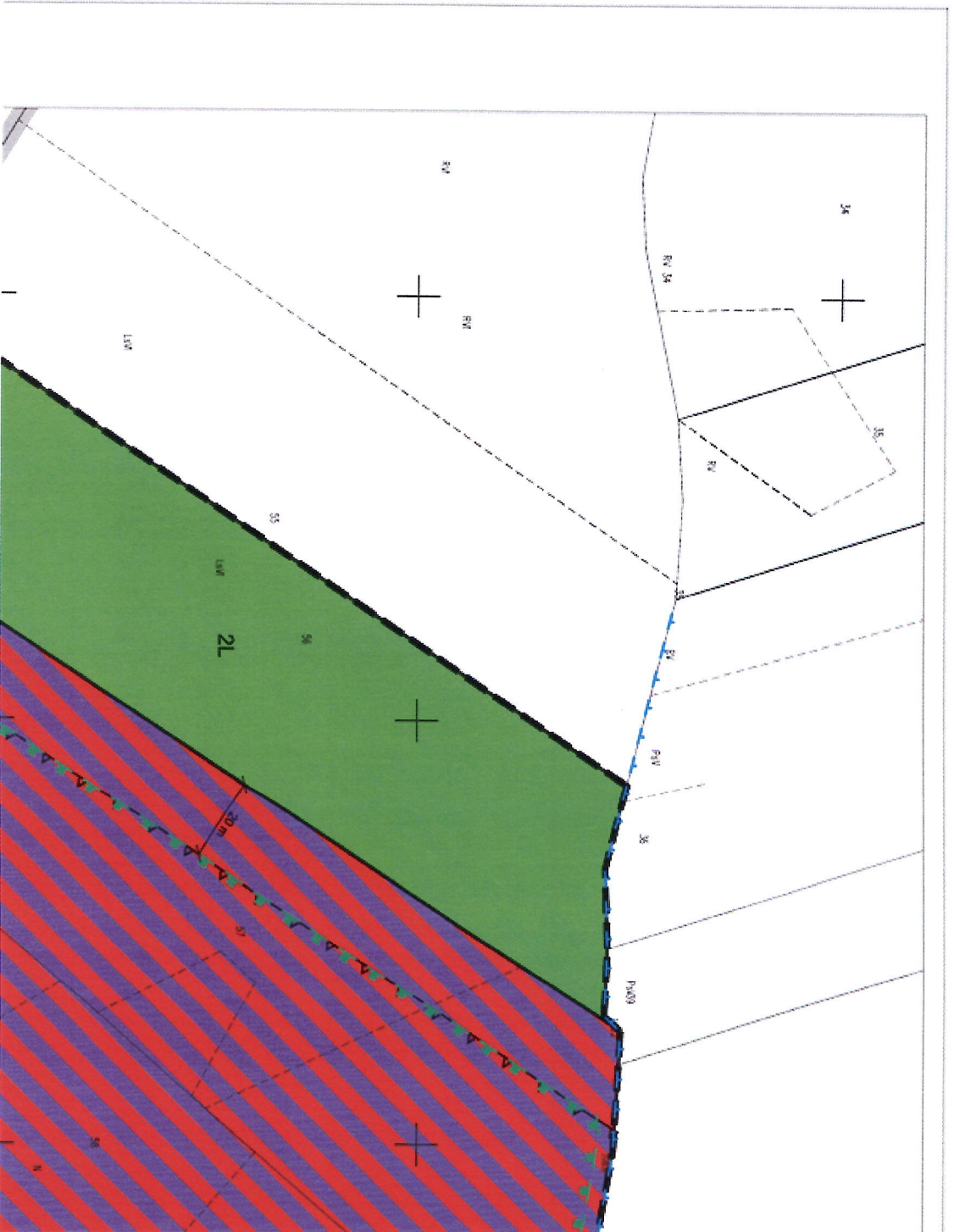
INWENIENSIUM ARCHITEKTURA I OBRĘB SZKOLE

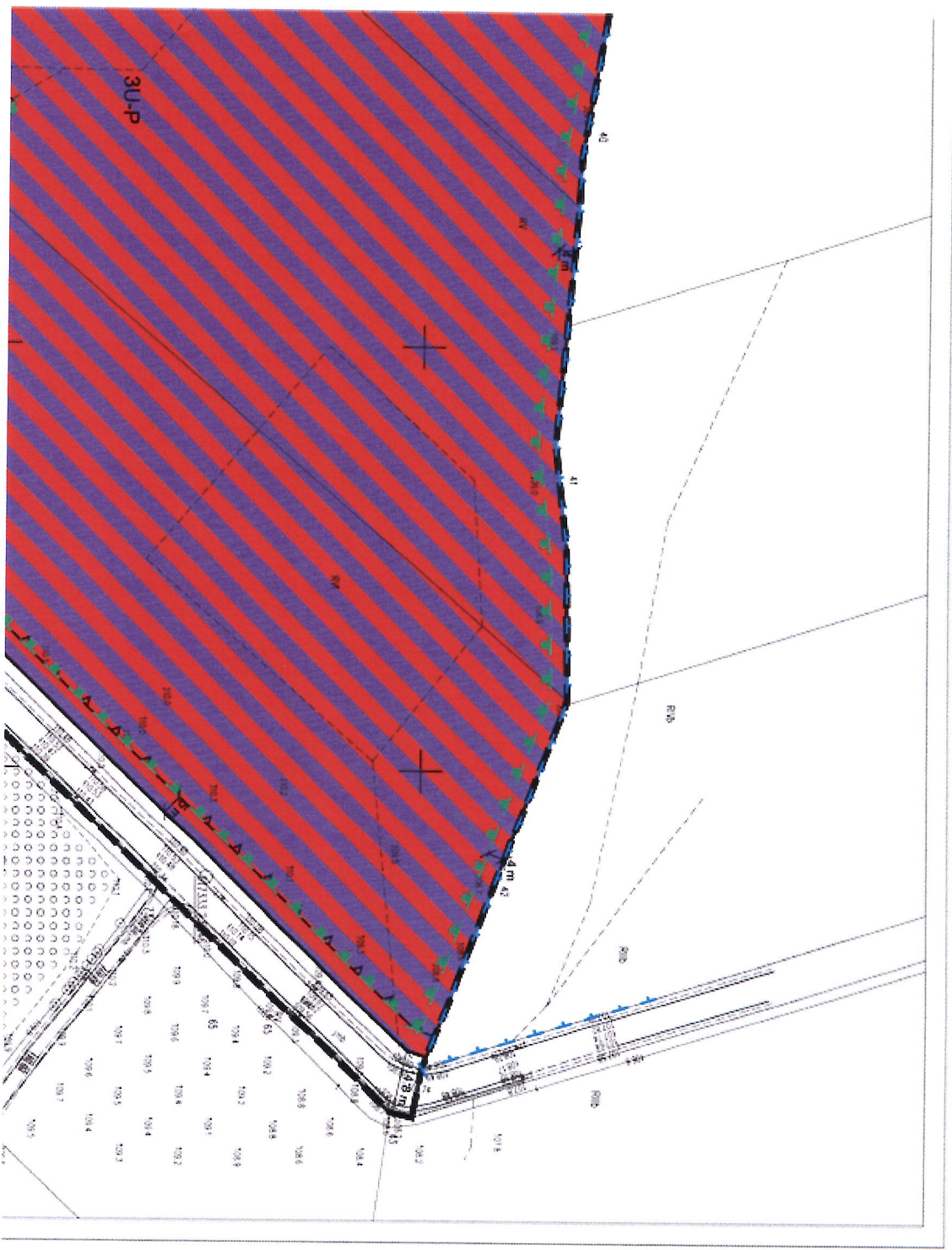


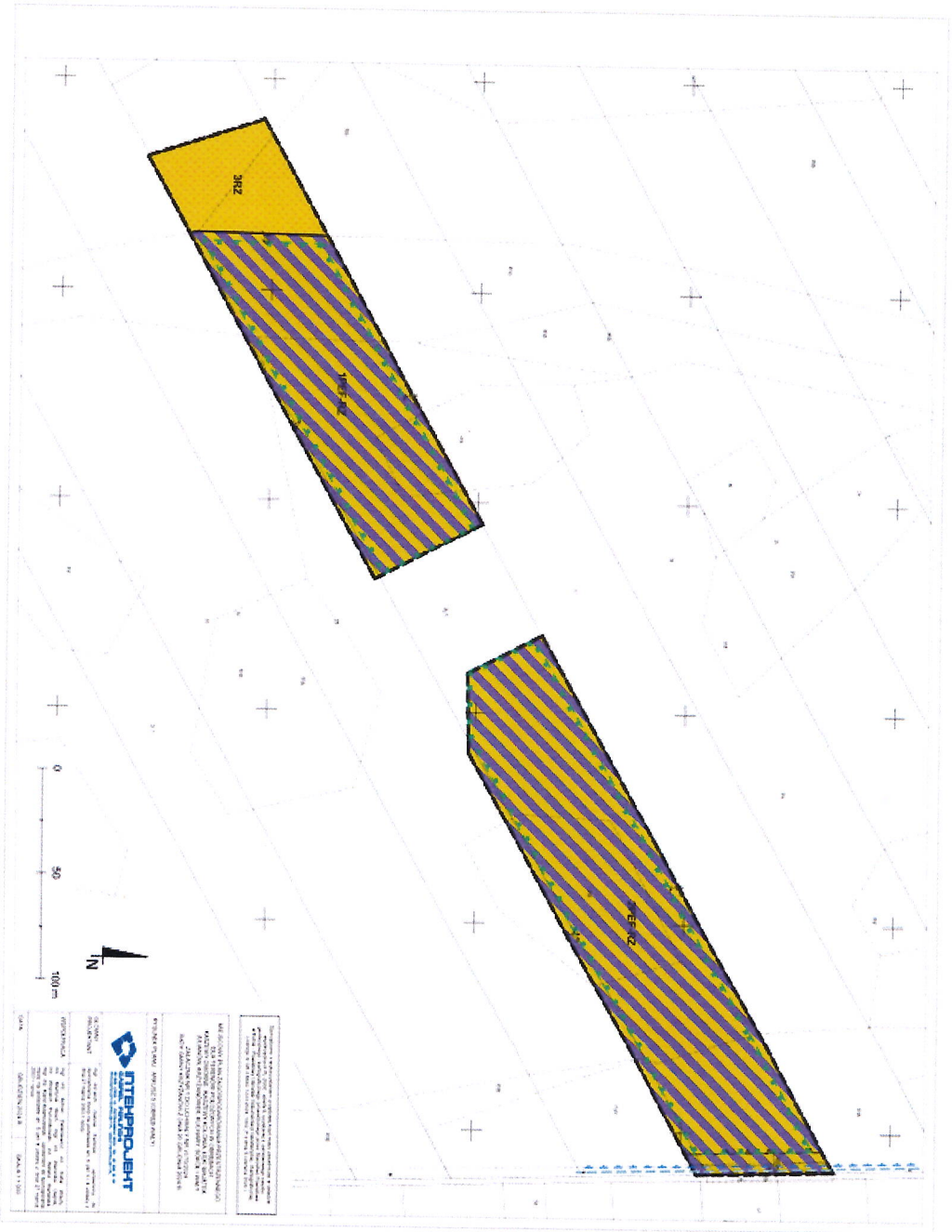
CIĄGŁY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Grzegorz Fijałkowski, ul. Chałubińskiego 10, 01-651 Warszawa, NIP: 142-223-10-11	ul. Chałubińskiego 10, 01-651 Warszawa, NIP: 142-223-10-11
WSPÓŁPROJEKTANT	mgr inż. arch. Grzegorz Fijałkowski, ul. Chałubińskiego 10, 01-651 Warszawa, NIP: 142-223-10-11	ul. Chałubińskiego 10, 01-651 Warszawa, NIP: 142-223-10-11
DATA	GRUDZIEŃ 2011 R.	SKALA 1:100



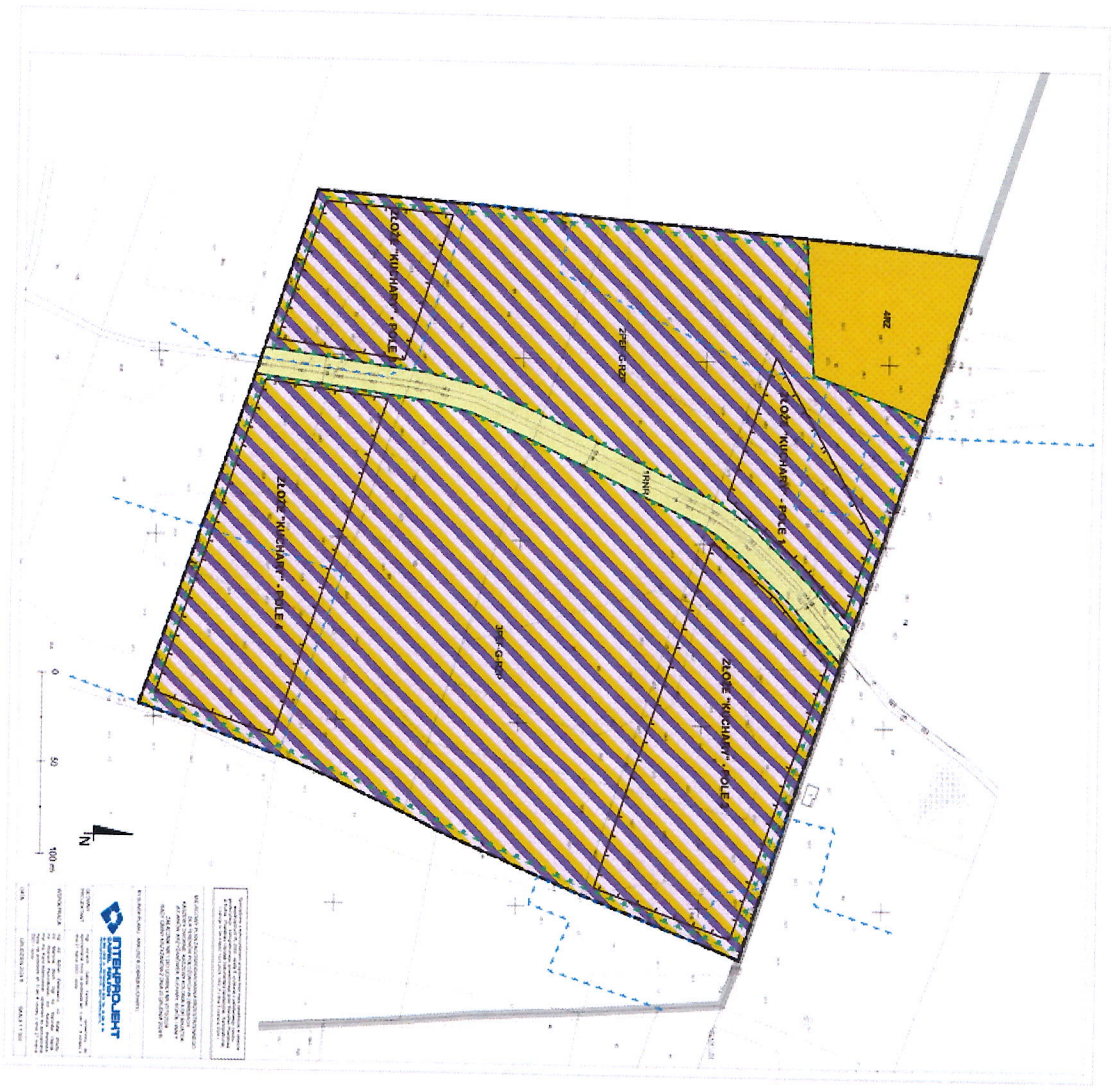


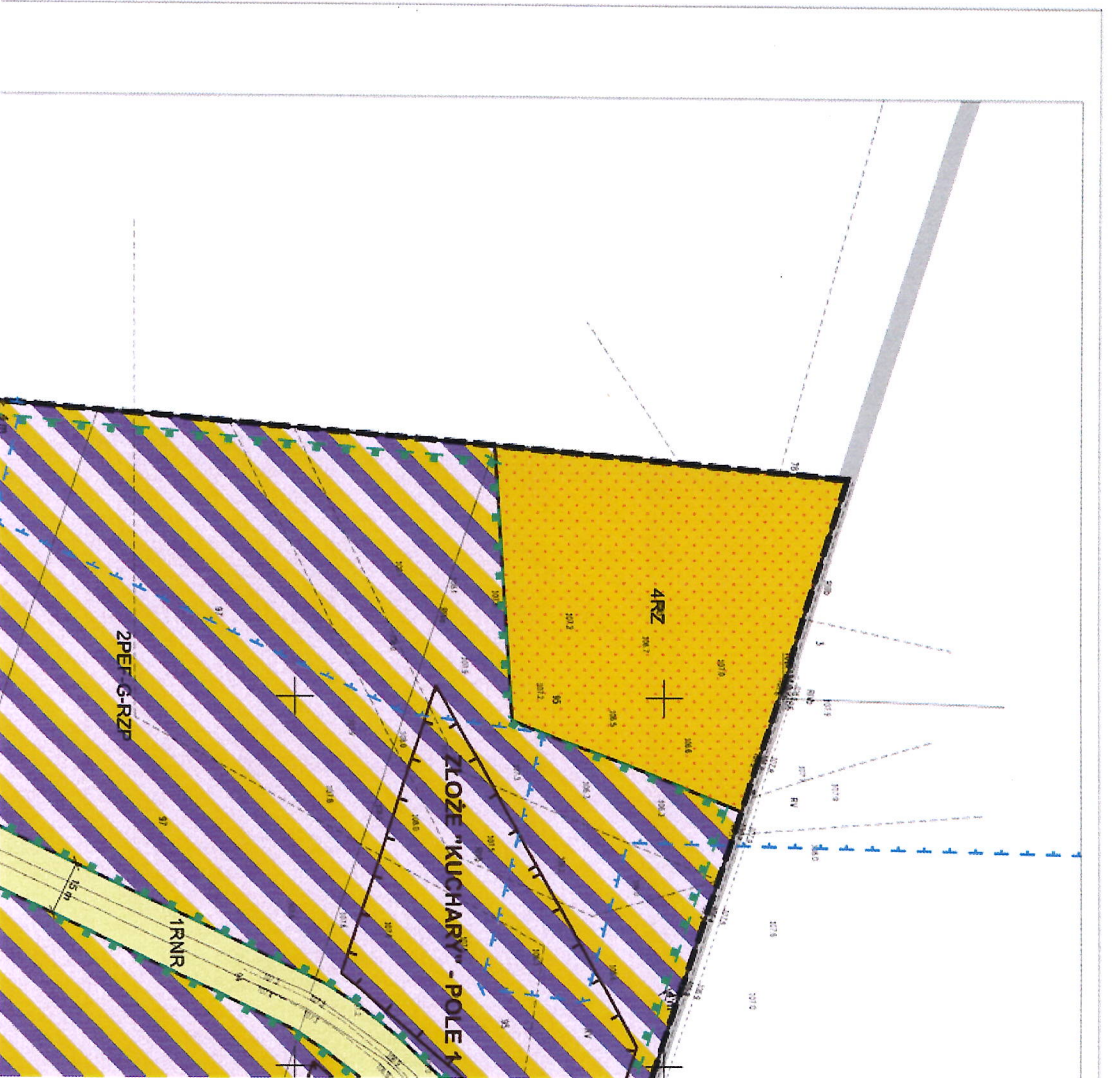


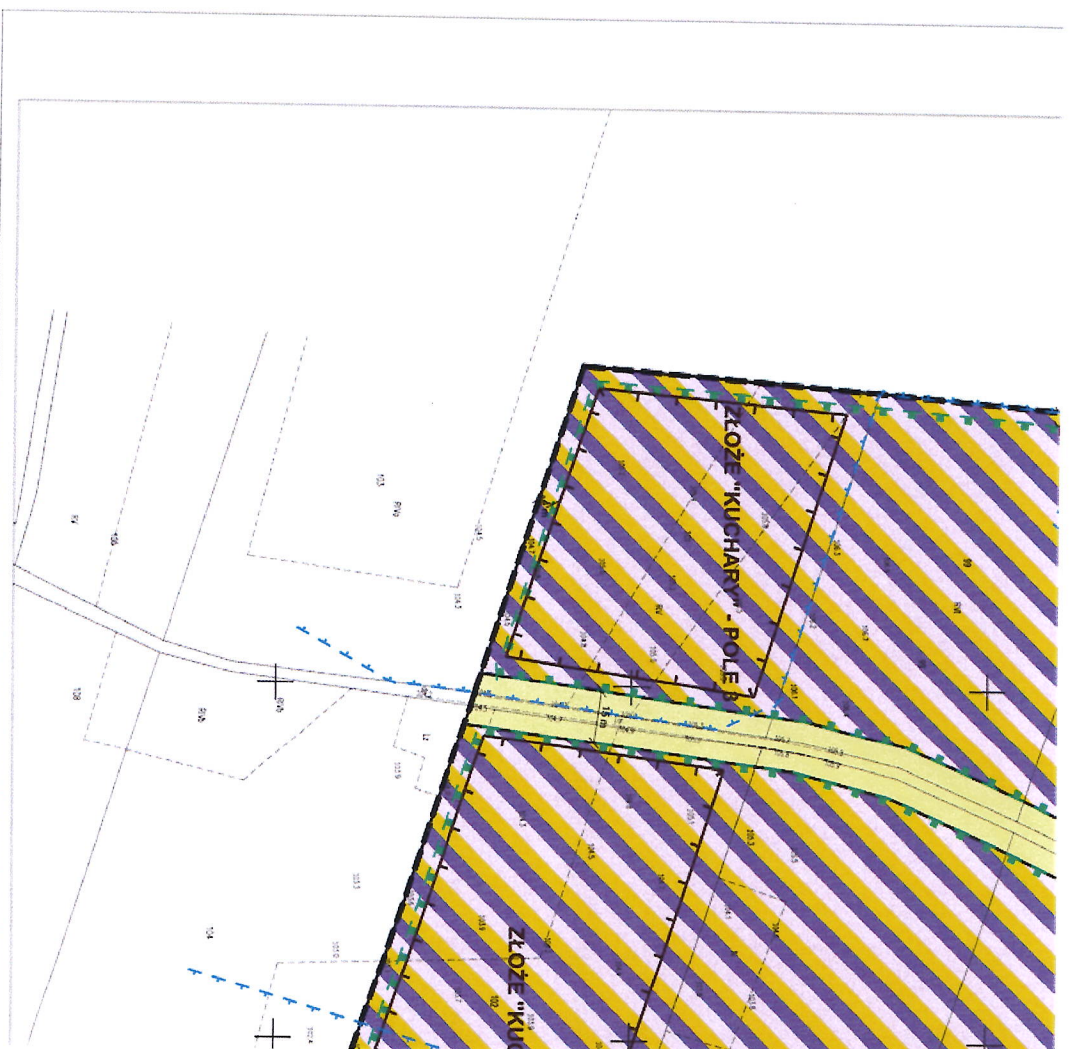


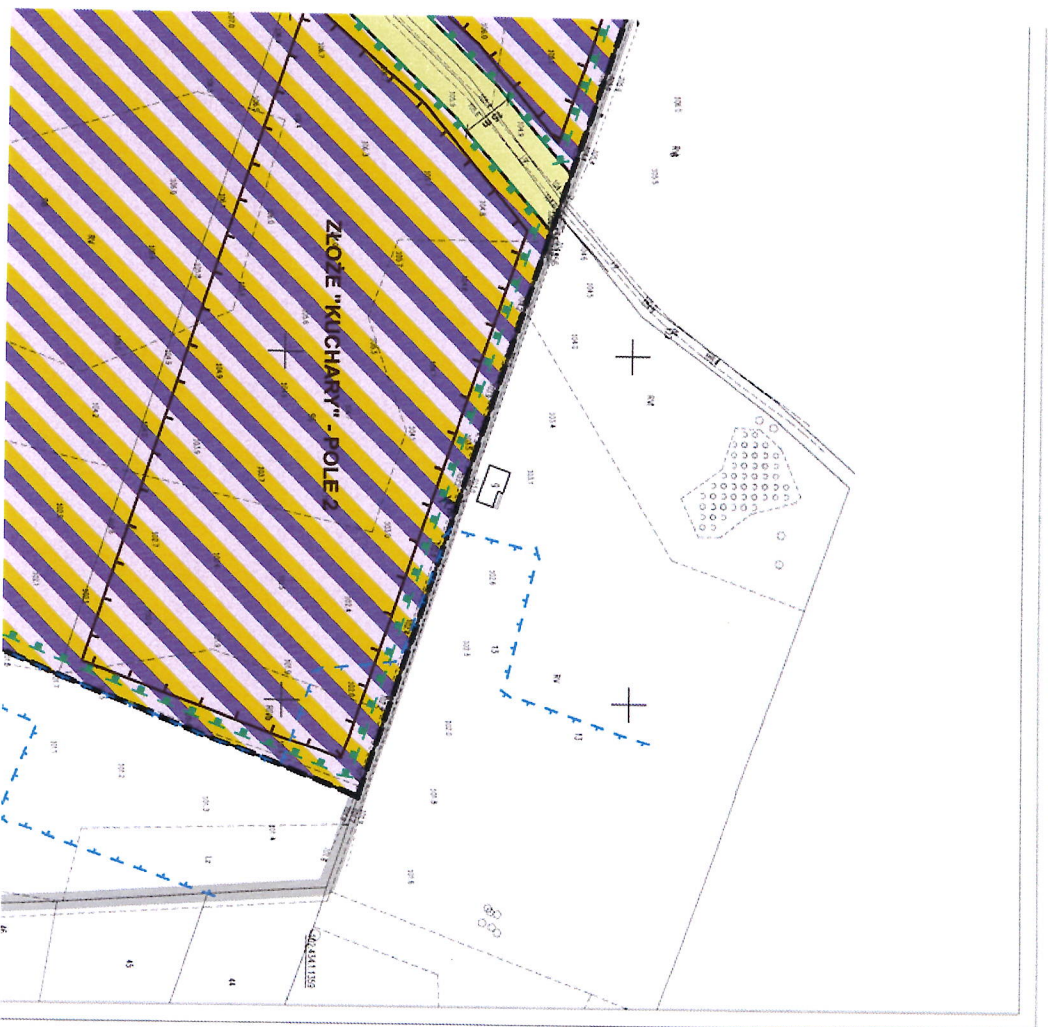


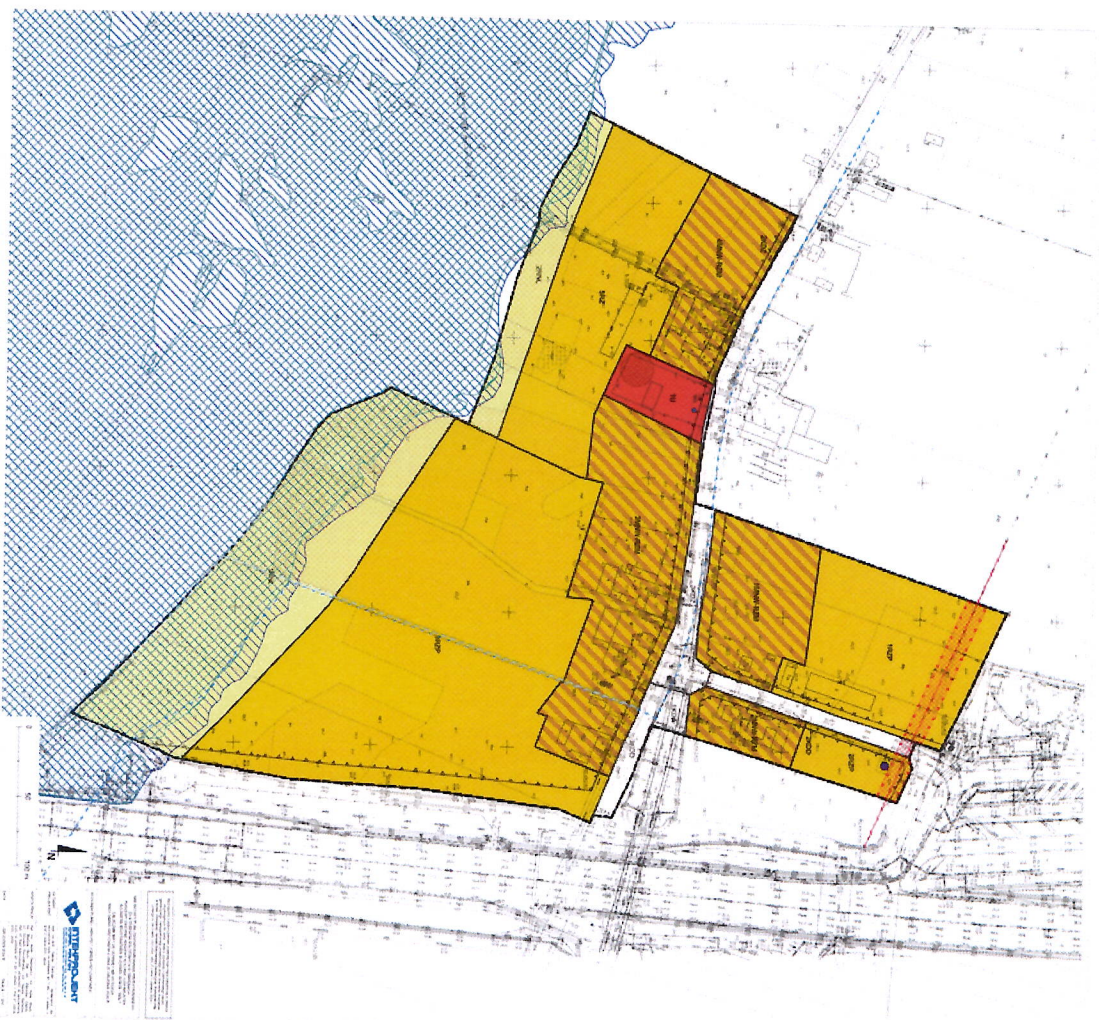
OPISZCZONA PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNA
MEPROJEKT
 ul. Żwirki i Wigury 13A, 01-651 Warszawa
 tel. 22 629 42 00, 22 629 42 01, 22 629 42 02
 fax 22 629 42 03, 22 629 42 04
 e-mail: biuro@meprojekt.pl, meprojekt@wp.pl
 NIP 525-243-76-78, REGON 141985313, KRS 0000382123
 Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII 0000382123
 NIP 525-243-76-78, REGON 141985313, KRS 0000382123
 Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII 0000382123

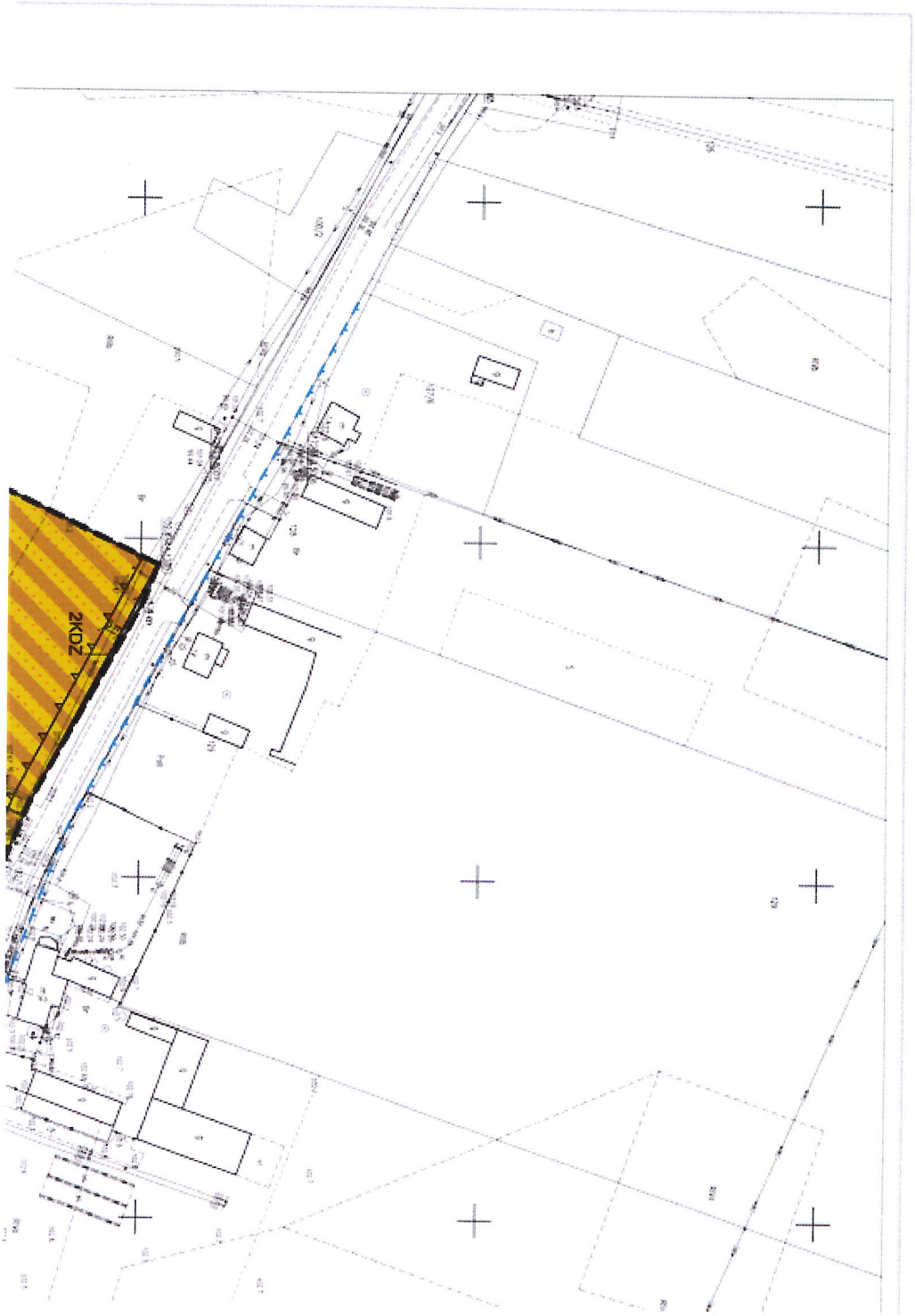


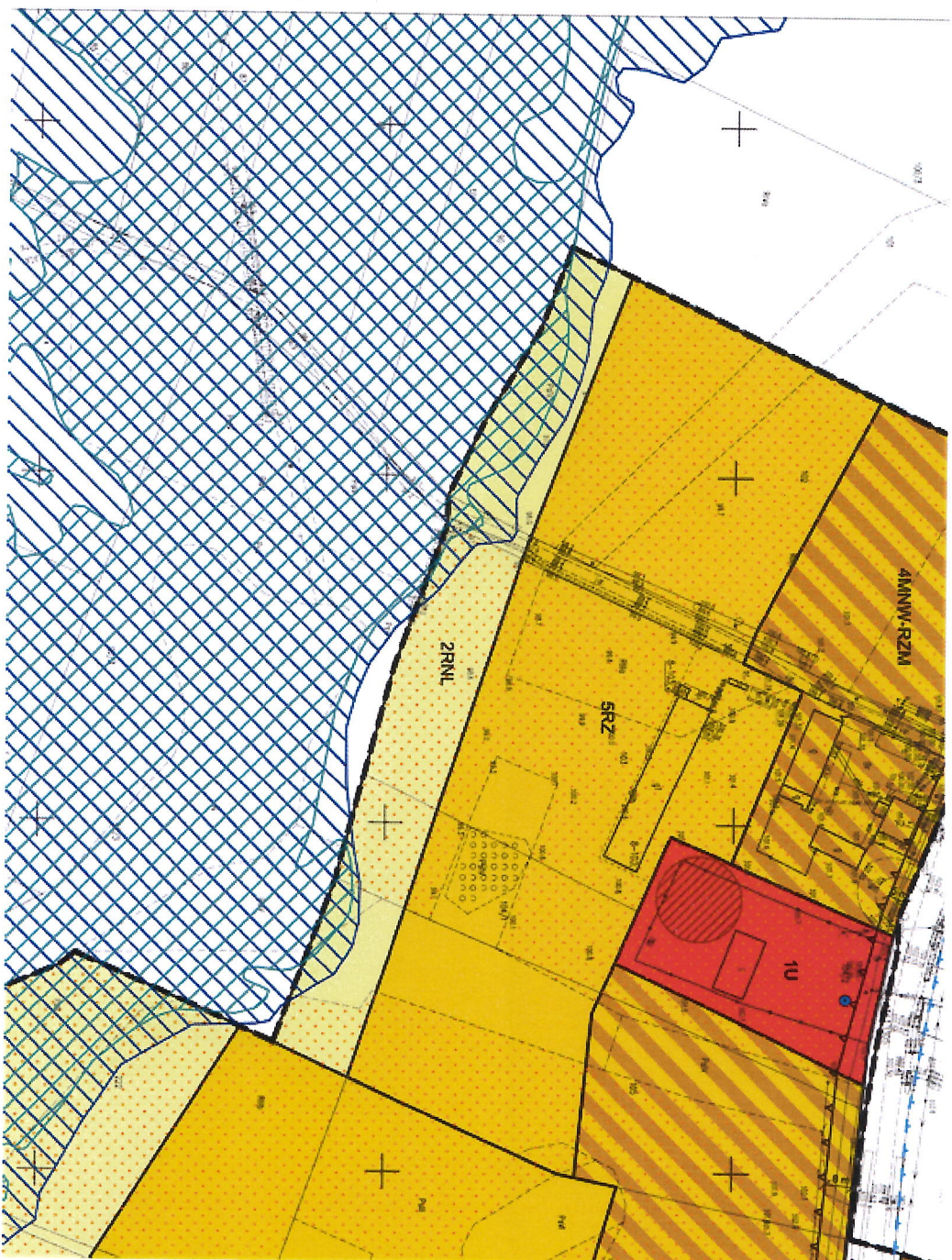


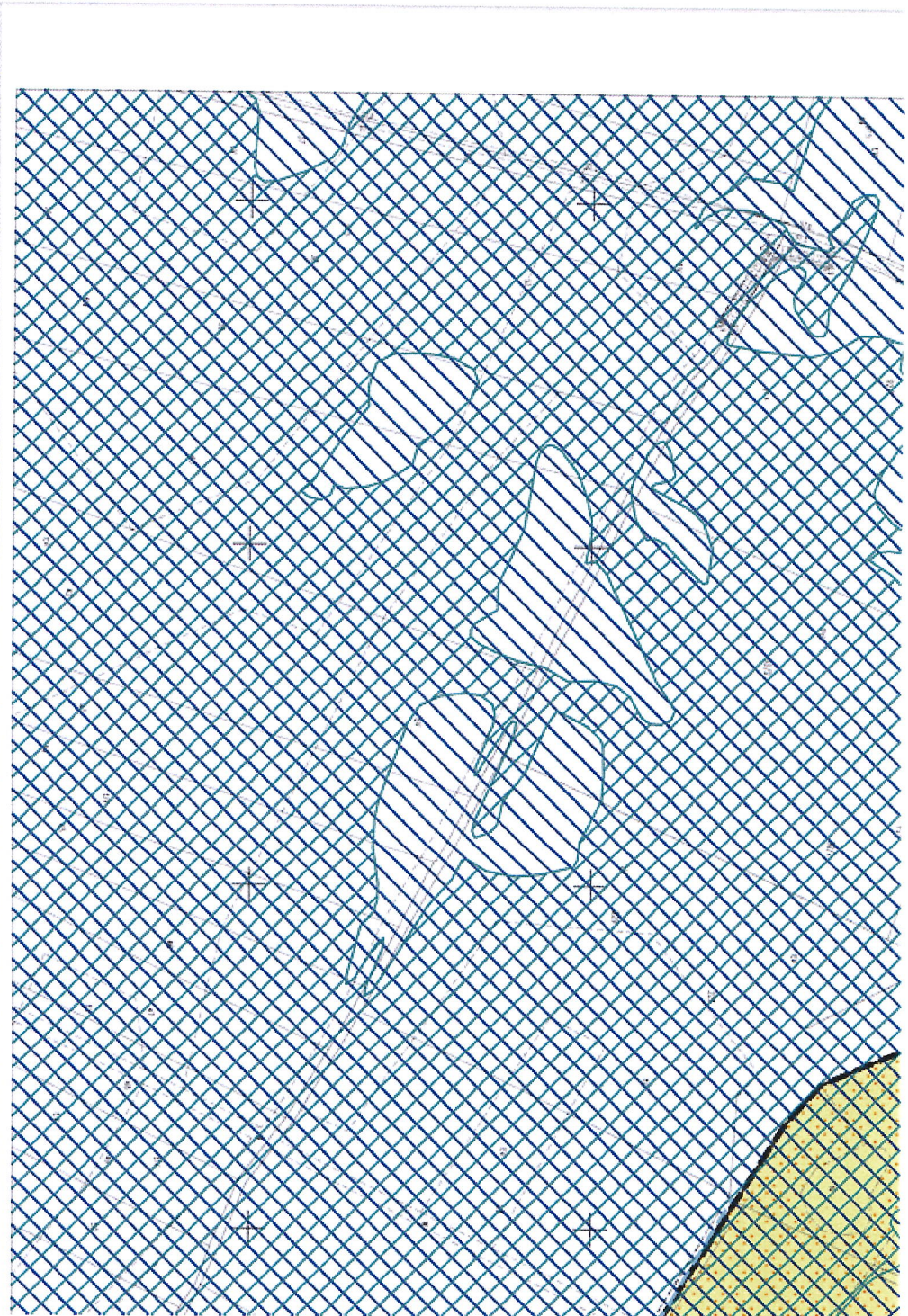


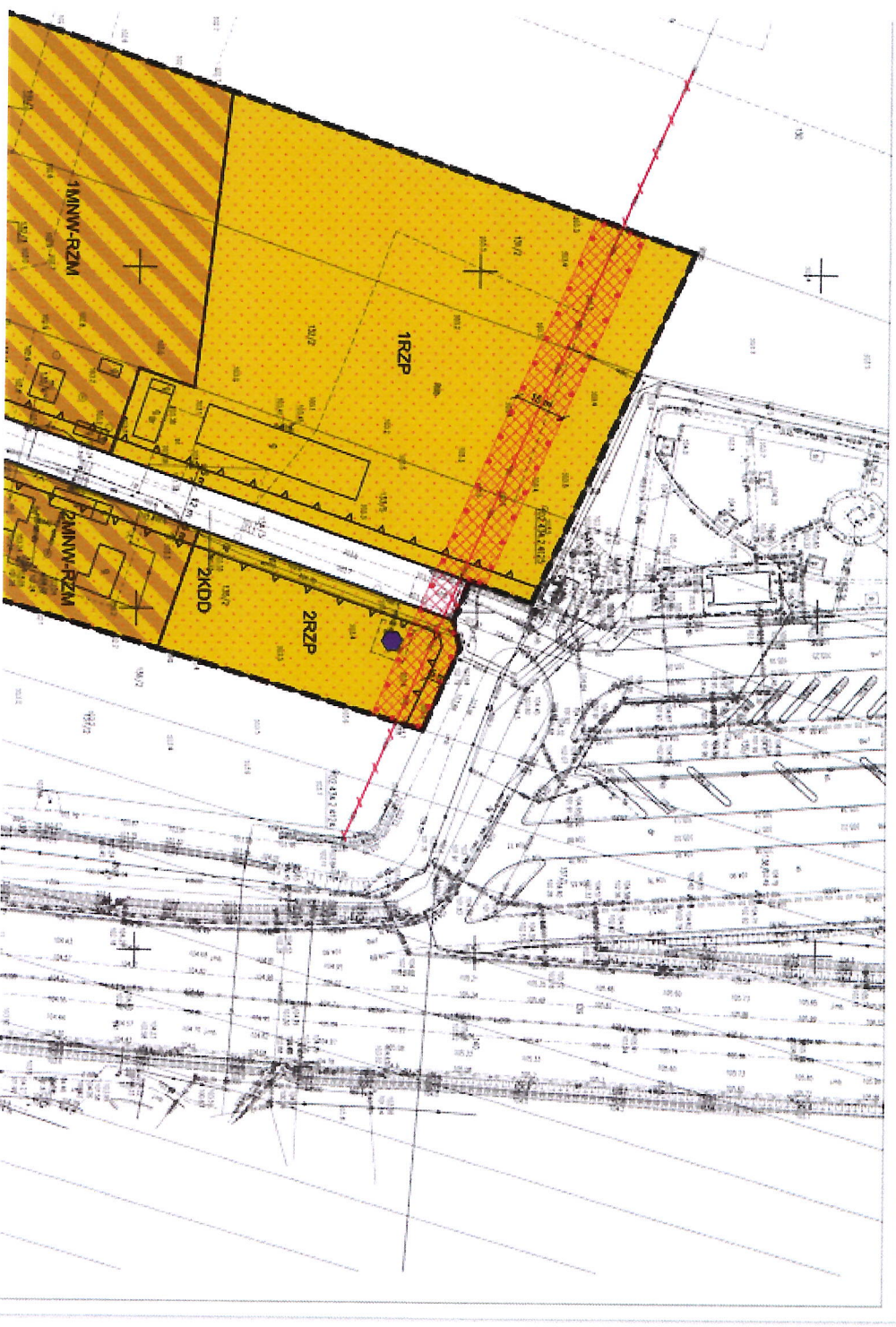


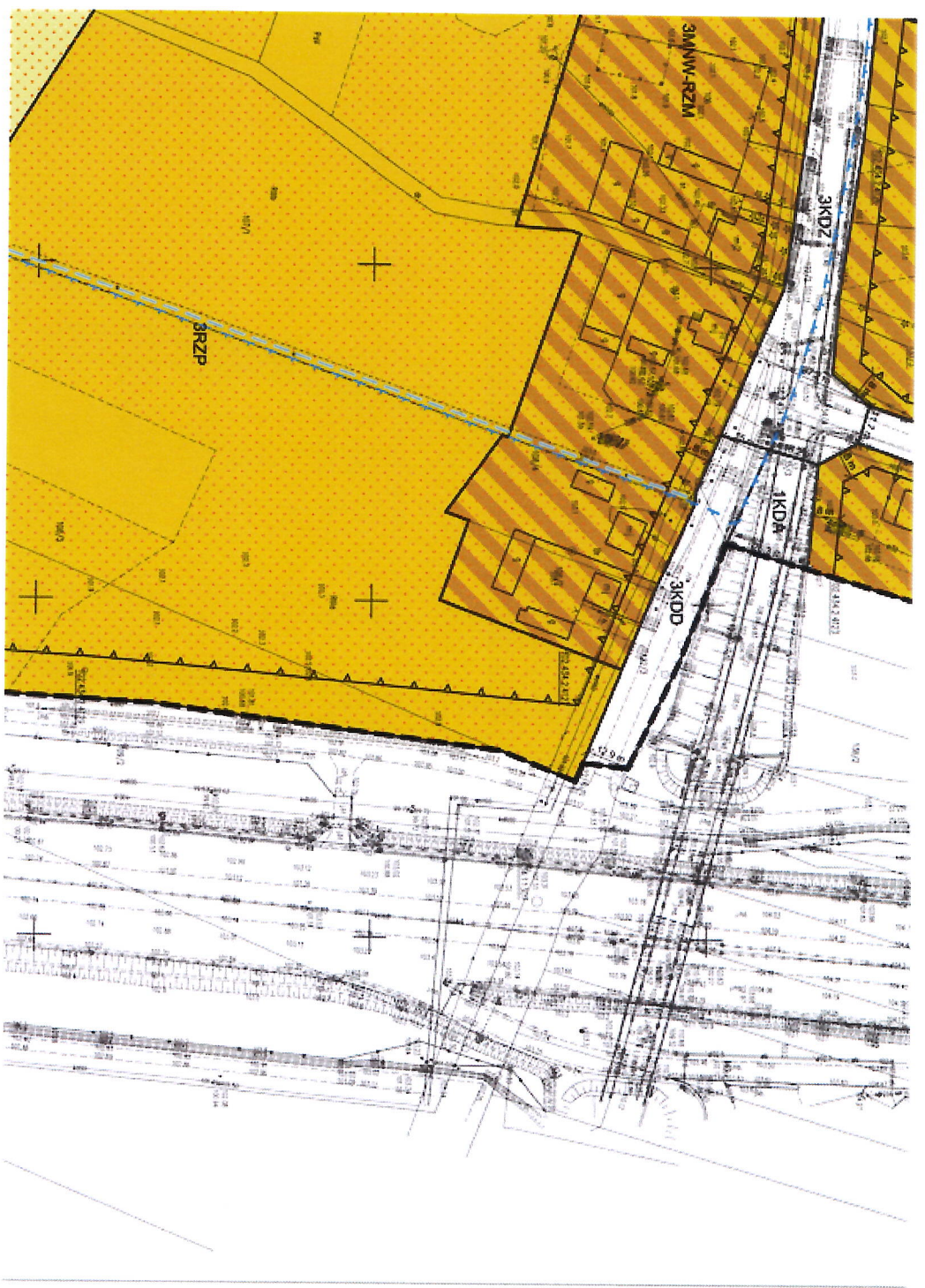


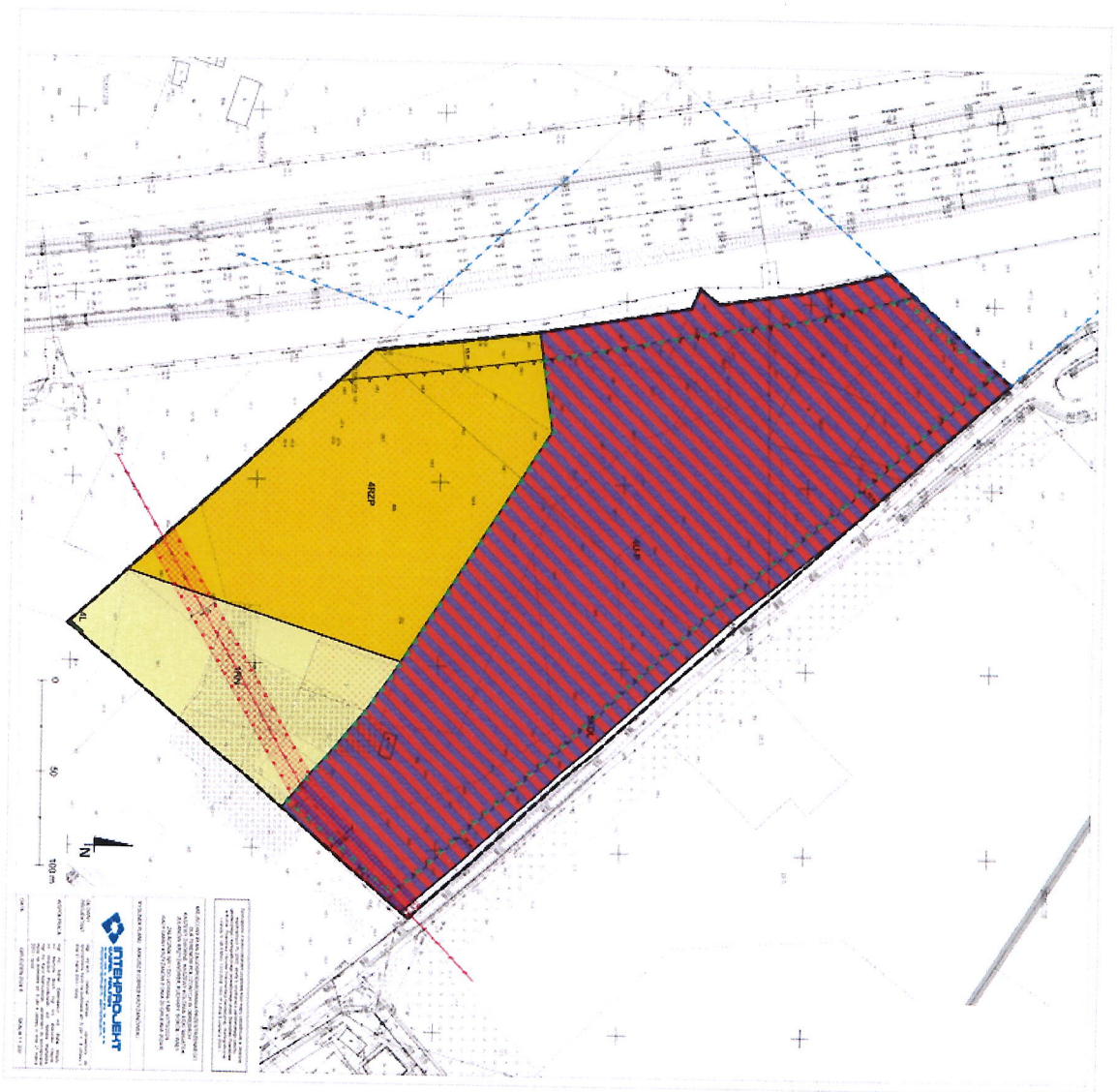


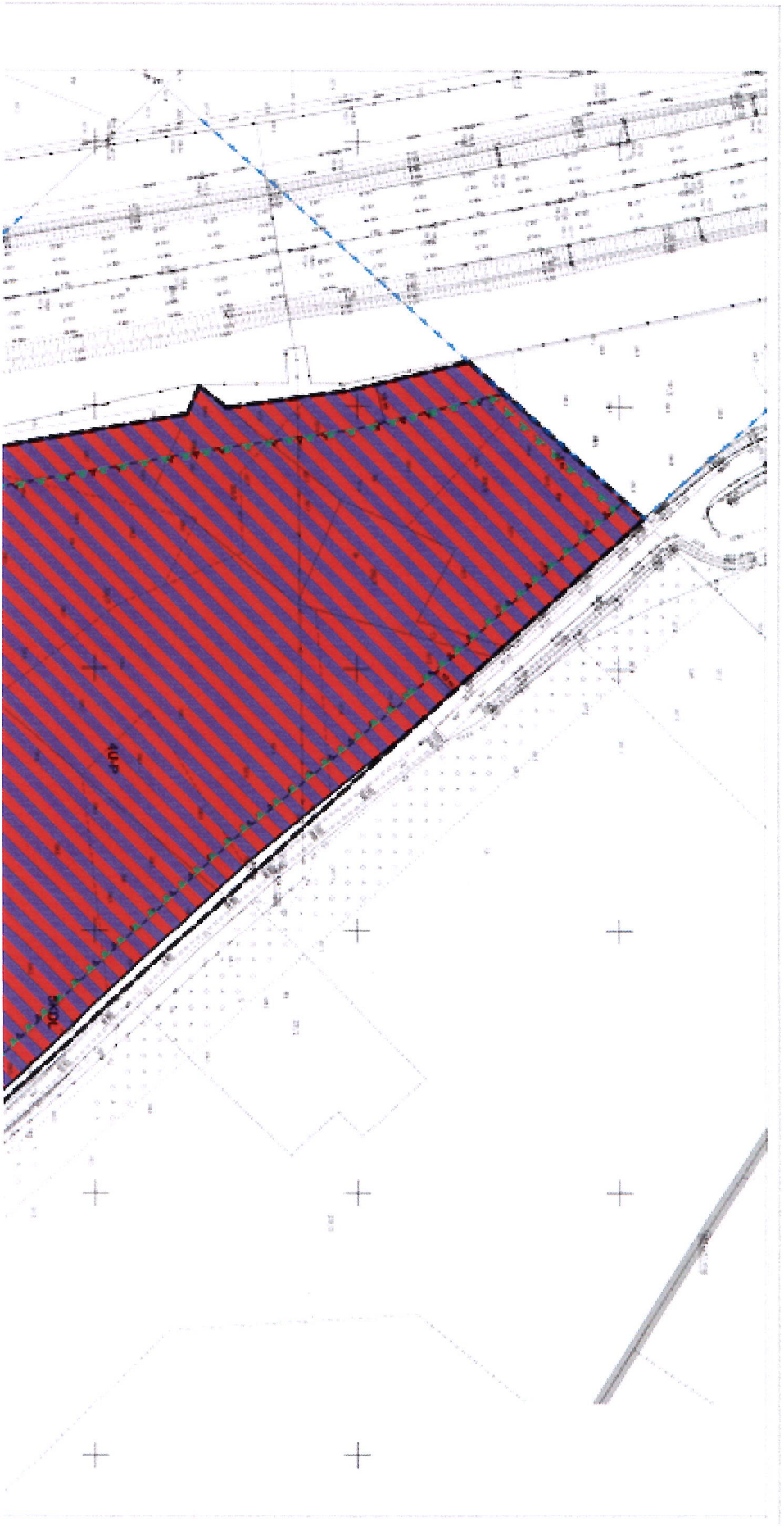


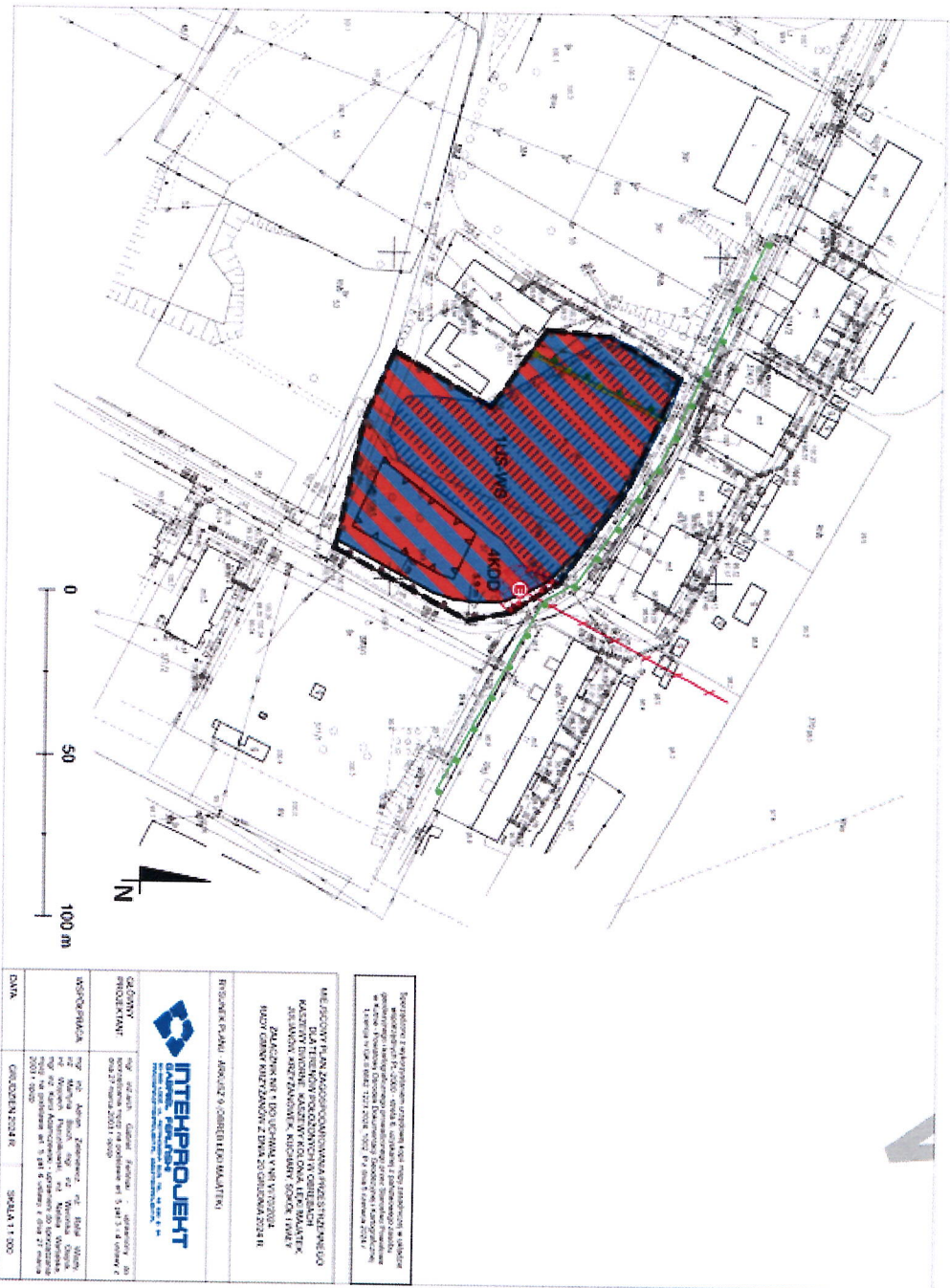












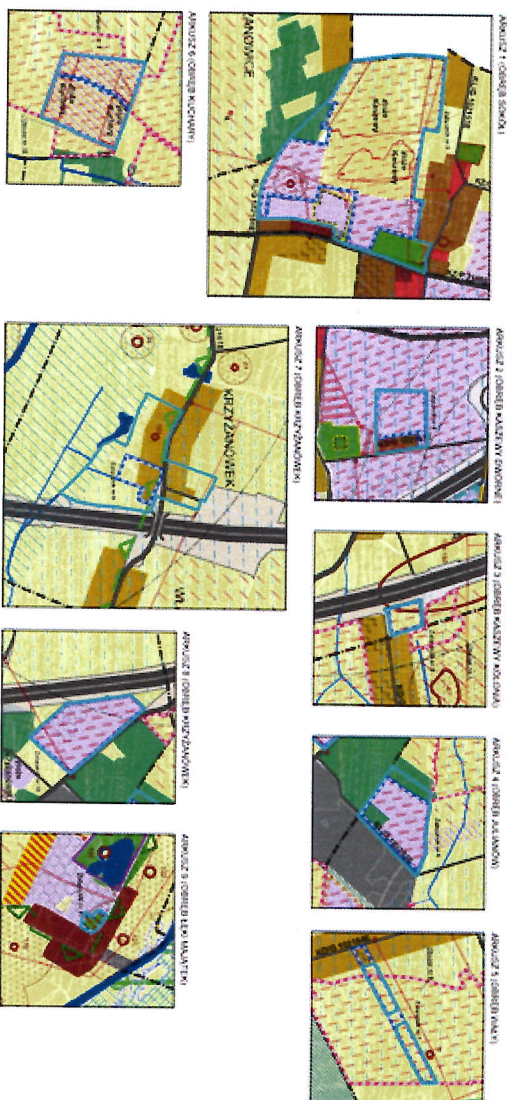
Opisany projekt jest projektem koncepcyjnym i nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów prawa. Wykonawca nie odpowiada za skutki zastosowania się do projektu. Projekt jest dokumentem roboczym i może ulec zmianie bez powiadomienia. Projekt jest dokumentem roboczym i może ulec zmianie bez powiadomienia. Projekt jest dokumentem roboczym i może ulec zmianie bez powiadomienia.

PRACOWNIA ARCH. I INŻ. S.C. "INTEKPROJEKT"
 ul. Żelazna 1, 01-650 Warszawa
 tel. 22 638 11 11, 22 638 11 12, 22 638 11 13
 e-mail: biuro@intekprojekt.pl, www.intekprojekt.pl

INTEKPROJEKT
 PRACOWNIA ARCH. I INŻ. S.C.

KLASYFIKACJA PROJEKTANT	mgr inż. Piotr Cichy, mgr inż. Andrzej Kozłowski, mgr inż. Tomasz Kozłowski, mgr inż. Tomasz Kozłowski, mgr inż. Tomasz Kozłowski
WSPÓWYKONAWCA	mgr inż. Adam Ziemiński, mgr inż. Adam Ziemiński, mgr inż. Adam Ziemiński, mgr inż. Adam Ziemiński, mgr inż. Adam Ziemiński
DATA	05.05.2024 R. SKALA 1:1000

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UMIARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZYŻANÓW,
PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR XLIV/405/2023 RADY GMINY KRZYŻANÓW Z DNIA 17 LISTOPADA 2023 R.



<p>WŁAŚCICIEL I AN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DIAŁY TERENÓW PROJEKTYWOWYCH GMINY KRZYŻANÓW KATASTRALNY DZIĘLKI: KATYSTRALNY DZIAŁ EW. MAŁTYN KATYSTRALNY DZIAŁ EW. MAŁTYN ZWIĄZKIEM I WŁAŚCICIEL I AN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZYŻANÓW Z DNIA 17 LISTOPADA 2023 R.</p>	
<p>INSTRUMENT PRAWNY: ANULUSZ 11 (WYBÓR ZE STUDIUM)</p>	
<p>LOGO: </p>	
<p>WŁAŚCICIEL I AN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DIAŁY TERENÓW PROJEKTYWOWYCH GMINY KRZYŻANÓW KATASTRALNY DZIAŁ EW. MAŁTYN KATASTRALNY DZIAŁ EW. MAŁTYN ZWIĄZKIEM I WŁAŚCICIEL I AN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZYŻANÓW Z DNIA 17 LISTOPADA 2023 R.</p>	<p>INTERPROJEKT Sp. z o.o. ul. Armii Krajowej 10, 10-100 01-650 Warszawa NIP: 142-240-13-24 REGON: 142268389 KRS: 000045712 KOD MIASTA: 00-001 KOD GMINY: 00-001 KOD WOJEWÓDZTWA: 00</p>
<p>DATA: 01.11.2023</p>	<p>SKALA: 1:1000</p>

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Czekał

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/70/2024
Rady Gminy Krzyżanów
z dnia 20 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszemy Dworne, Kaszemy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Waty 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 Kaszemy Dworne, Kaszemy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Waty oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wyznika, 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: autostrady (KDA), dróg zbiorczych (KDZ), dróg lokalnych (KDL), dróg dojazdowych (KDD) i obsługi podrznych lub parkingu (KOO-KOP).

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

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji o znaczeniu lokalnym (drogi lokalne KDL, drogi dojazdowe KDD i obsługi podrznych lub parkingu KOO-KOP) będzie finansowana z budżetu gminy lub z budżetu gminy przy wsparciu środkami z funduszy unijnych.

Ze względu na przynależność pozostałych odcinków dróg przebiegających przez obszar opracowania do ponadlokalnej (krajowej i regionalnej) sieci komunikacyjnej, realizacja wszystkich prac na tych odcinkach dróg nie będzie obciążała budżetu Gminy i będzie finansowana ze środków zarządców poszczególnej dróg - Skarbu Państwa w przypadku autostrady oraz Powiatu Kutnowskiego w przypadku dróg zbiorczych.

§ 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,

Wiesław Czekał

Przewodniczący Rady Gminy

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.).

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

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 przedbudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

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

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

2) ze środków zewnętrznych:

1) z budżetu gminy;

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

§ 4. Finansowanie inwestycji

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.

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

3) sieci kanalizacji deszczowej – rozwój sieci kanalizacji deszczowej;

2) sieci kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej;

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/70/2024
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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały Nr VI/70/2024 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wały

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 XX XV/292/2022 z dnia 19 sierpnia 2022 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wały. Ze względu na potrzebę korekty granic dwóch fragmentów obszaru objętego projektem planu (określonych na załącznikach nr 2 i 6 pierwotnej uchwały) oraz wyłączenia z obszaru opracowania jednego z terenów (określonego na załączniku nr 1 pierwotnej uchwały) Rada Gminy Krzyżanów przyjęła uchwałę nr XXXVII/301/2022 z dnia 4 listopada 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.

Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na załączniku graficznym, składającym się z 11 arkuszy, który stanowi integralną część ww. uchwały. Obszar obejmuje 10 rozłącznych fragmentów obszaru położonych w różnych częściach Gminy o łącznej powierzchni ok. 105 ha.

Pierwszy fragment obszaru położony jest w obrębie Sokół, bezpośrednio przy zachodniej granicy administracyjnej Gminy z Kutnem. Jest on największym powierzchnioowo fragmentem obszaru objętego planem – zajmuje ok. 47,5 ha. Jego zachodnia część jest użytkowana rolniczo. Na pozostałych jego powierzchniach funkcjonowała niegdyś cegielnia. Większość jej terenu porastają obecnie drzewa i krzewy. Na fragmencie obszaru gromadzone są odpady budowlane. We wschodniej części obszaru, wzdłuż drogi powiatowej zachowały się zabudowania zakładu – ich stan techniczny jest jednak bardzo zły. Przy południowej granicy terenu znajduje się niewielki las. Przez fragment obszaru przebiegają linie elektroenergetycznej 15 kV. W zachodniej i centralnej części obszaru stwierdzono występowanie złóż kopalin.

Kolejny, drugi z fragmentów obszaru, składa się z kilku działek położonych w obrębie Kaszewy Dworne, na południe od węgła na autostradzie A1. Ich łączna powierzchnia to ok. 5,6 ha. Nieruchomości położone wzdłuż biegnącej przy wschodniej granicy terenu drogi zabudowane są jednorodnymi budynkami mieszkalnymi. Pozostałe powierzchnie tego fragmentu obszaru pokrywają pola uprawne.

Trzeci fragment położony jest w obrębie Kaszewy Kolonia w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A1. Składa się z jednej działki o nr 74/2, której powierzchnia to ok. 1,5 ha. Cała nieruchomość pełni funkcję pola uprawnego. Wokół fragmentu przebiegają drogi serwisowe obsługujące tereny położone wzdłuż autostrady.

Fragment obszaru przedstawiony na arkuszu nr 4 zlokalizowany jest w obrębie Julianów, w sąsiedztwie zakładu zagospodarowania odpadów. Na powierzchni ok. 8,6 ha występują pola uprawne, tereny zadrzewione i zakrzewione oraz lasy (w zachodniej i południowej części fragmentu).

Piąty i szósty fragment obszaru stanowią części jednej działki (nr 28/1) położonej w obrębie Wały. Ich łączna powierzchnia to 2,9 ha. Tereny są niezabudowane, użytkowane rolniczo jako pola uprawne.

Siodmy fragment obszaru objętego planem ma powierzchnię ok. 12,5 ha. Jest położony w obrębie Kuchary w niewielkiej odległości od przepływającego w tej części Gminy Kanalu Strzegocńskiego. Nieruchomości pełnią obecnie funkcję pól uprawnych.

Na osmy fragment obszaru składają się nieruchomości położone w obrębie Krzyżanówek, pomiędzy MOP Krzyżanów Wschód na autostradzie A1, a doliną rzeki Ochni. Zagospodarowanie fragmentu obejmuje zabudowę zagrodową oraz mieszkaniową jednorodziną położoną wzdłuż dróg (powiatowej i gminnej), pola uprawne na zapleczach istniejących gospodarstw oraz łąki i pastwiska w dolinie rzeki Ochni. Powierzchnia tego fragmentu obszaru objętego planem to ok. 16,4 ha.

Dziewiąty fragment obszaru znajduje się również w obrębie Krzyżanówek. Jest on położony pomiędzy autostradą A1, a zakładem zagospodarowania odpadów i ma powierzchnię ok. 9 ha. Obecnie jego zagospodarowanie składa się z terenów użytkowanych rolniczo – pól uprawnych wraz z zadrzewieniami srodpołnymi.

Ostatni z fragmentów obszaru jest najmniejszym ze wszystkich – jego powierzchnia to zaledwie ok. 0,6 ha. Składa się z dwóch nieruchomości położonych w obrębie Łęki Majątek. Większość jego powierzchni zajmuje zbiornik wodny. Pozostałe części porasta nieurządzona zielen.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszowy Dworne, Kaszowy Kolonia, Łeki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wały ma głównie służyć uwzględnieniu wniosków właścicieli nieruchomości oraz dostosowaniu ustaleń planu do zmian 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 zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów, przysiętej 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. – w prowadzącej wskazane w Studium przeznaczenia terenów oraz umożliwiającej rozwój energetyki odnawialnej na części objętych planem terenów.

Procedura sporządzenia 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 26 sierpnia 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 2024 r. poz. 1112) 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 19 września 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Krzyżanów, Krzyżanów 10, 99-314 Krzyżanów, oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrzenia ich podpisem elektronicznym na adres email: inwestycje@krzyzanow.pl. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy nie wpłynął żaden wniosek.

– Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W odpowiedzi na wystąpienia dwie z instytucji – Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków i Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, odmówiły uzgodnienia projektu planu. Pozostałe instytucje do tego upoważnione uzgodniły projekt planu. W związku z powyższym, projekt planu został skorygowany w zakresie ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz obszarów szczególnie zagrożenia powodzią, a następnie ponownie przesłany do wyznaczonych instytucji w celu uzyskania niezbędnych uzgodnień. Do projektu wprowadzono również nieznaczne korekty wynikające z przedstawionych przez pozostałe instytucje opinii. Ostatecznie, w wyniku przeprowadzonej procedury projekt 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 składowania 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 uwagi;

c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany Planu rozwiązaniami zaplanowanymi 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 Urzędu Gminy Krzyżanów nie wpłynęła żadna uwaga.

- Radzie Gminy Krzyżanów przedstawiono do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszowy Dworne, Kaszowy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wąhy, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikami nr 1 w postaci rysunku planu, składającego się z 11 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: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkalniowej mieszarnej, teren usług sportu i rekreacji, teren drobniej wytwórczości, przetwórstwa, usług, działalności produkcyjnej, magazynów, składów, teren potencjalnych złóż surowców naturalnych, teren zieleni urządzonej, teren lasów i zadrzewień, teren łąk i pastwisk oraz teren upraw rolnych. Studium wskazuje również dla części terenów objętych planem lokalizację w zasięgu obszaru 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 Kaszowy Dworne, Kaszowy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wąhy 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, a także poprzez ustalenie obowiązków uwzględnienia w projektowanym zagospodarowaniu terenu zieleni urządzonej IZP osi widokowej na kościół pw. św. Andrzeja Apostoła w Kaszewach;
- 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, obowiązków urzędzenia stref izolacyjnych na granicach pomiedzy terenami z możliwością realizacji zabudowy produkcyjnej a terenami zabudowy mieszkaniowej lub rekreacyjnymi;
- W granicach obszaru objętego planem nie występują żadne formy ochrony przyrody. 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 – poprzez wskazanie elementów zagospodarowania stanowiących dziedzictwo kulturowe obszaru, (ekspozycja na koscioł w Kaszewach i zespół dworsko-parkowy w Kaszewach Dwornych, zespół dworsko-folwarczny w Łękach Koscielnych oraz stanowiska archeologiczne) oraz objęcie ich ochroną ustaleniami planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, obowiązków kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urzędzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingu oraz ograniczeń w zagospodarowaniu kortarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 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, możliwe w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska iładu przestrzennego oraz bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie 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, rozbudowy lub wyznaczenia, a także możliwość lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej 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 przyjęciu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o dostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 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.

Fonadto, 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 sporządzonego 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. Przystępując do wyliczenia wskaźnika kształtowania zabudowy i ich dobór zagospodarowania terenu wyznacza teren zabudowy i tym samym zachowanie i rozwój Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu i rozwoju Studium. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Sposób rozpatrywania 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 fadu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążeń do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan przewiduje intensywne zabudowy na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg. Ich zagospodarowanie nie wygeneruje nowych potrzeb w zakresie transportu;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez ustalenie szerokości w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, umożliwiających prowadzenie nimi transportu zbiorowego;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie szerokości w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, umożliwiających wprowadzenie w ich obrębie rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – plan wyznacza teren przeznaczony na zabudowę związaną z rolnictwem, zabudowę mieszkalniową oraz obiekty produkcyjne i usługowe na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz w zasięgu obsługi komunikacyjnej oraz sieciami infrastruktury technicznej. Pozostałe tereny wskazane zostały do pełnienia funkcji rolniczych 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 sposobu 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 w.w. 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

Wisław Czekaj

Przewodniczący Rady 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 wykazata, iż realizacja ustalen planu będzie wiązała się z obciążeniami dla budżetu Gminy. Plan ustala bowiem obowiązek dostosowania parametrów części drog gminnych 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 godozeżyjnego 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 wskazanym w planie inwestycji publicznych w rozbudowę układu komunikacyjnego została już uwzględniona w przyjętych w ubiegłych latach planach miejscowych. Nie jest jednak wykluzone, że w okresie jego obowiązywania wystąpią potrzeby infrastrukturalne niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie sporządzania zmian planu. Ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację tych inwestycji oraz niepewność dotycząca zakresu ich wykonania, jakkolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby być obciążone 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 obowiązków uiszczenia podatku od nieruchomości powstałego na skutek powstania budynków lub budowli – wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

Wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznać, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wały jest zgodny z