

UCHWAŁA NR VI/69/2024 RADY GMINY KRZYŻANÓW

z dnia 20 grudnia 2024 r.

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

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

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

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

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

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

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 3) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania zmierzające do zwiększenia wartości użytkowej obiektu powstałej w wyniku m.in.: odbudowy, wymiany, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, oznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz ścian i słupów wiat, altan i zadaszeń od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o więcej niż 1,5 m;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, liczby wyróżniają teren spośród terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;

8) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne).

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

Rozdział 2

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

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

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

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

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

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

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

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

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym tych terenów; ustalenie nie stanowi przeznaczenia na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

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

2. Dla terenów ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie uzupełniające oraz przeznaczenie wykluczone.

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

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

- 1) zasady kształtowania ład przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg ukształtowania:
 - a) zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktury komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodna z minimalną powierzchnią działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji stanów prawnych oraz działek powstających w wyniku wydzielenia z działek istniejących działek pod wyznaczone w planie drogi publiczne.

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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - urządzeń infrastruktury technicznej,
 - przedsięwzięć realizowanych na terenie IIOP-N,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - urządzeń infrastruktury technicznej,
 - gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - przedsięwzięć realizowanych na terenie IIOP-N,
 - zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, lokalizowanej na terenach usług lub produkcji U-P,
 - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - zabudowy systemami fotowoltaicznymi w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych,
 - d) obiektów będących źródłem emisji substancji lub energii powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są lokalizowane; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;
- 3) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) strefę zieleni buforowej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie zielenią,
 - b) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu oraz dojazdów do przyległego terenu 1RNR;
- 5) strefę zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie zwartą zielenią wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
 - b) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
- 6) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 6;
- 7) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 226 Krośniewice - Kutno, w obrębie którego położony jest obszar objęty planem, poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków – zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 4,

- c) zakaz lokalizowania składowisk odpadów,
 - d) w granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się dokonanie przed realizacją prac ziemnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu melioracyjnego, umożliwiających prawidłowe jego funkcjonowanie, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
 - e) nakaz zachowania rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu poprzez zachowanie obustronnych pasów o szerokości 3,0 m od krawędzi rowu, wolnych od budynków i wiat; dopuszcza się odcinkowe przekrycie rowów w sposób nie pogarszający warunków przepływu wód;
- 8) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
- a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.

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

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

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

§ 12. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie ustala się wymogów ochrony terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują w obszarze.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

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

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez teren drogi lokalnej KDL oraz tereny drogi dojazdowej KDD, częściowo zlokalizowanych w obszarze;
- 2) obsługę obszaru z dróg, na poszerzenia których wyznaczono teren drogi lokalnej KDL i tereny drogi dojazdowej KDD.

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

3. W zakresie miejsc do parkowania samochodów i rowerów:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców: 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla pracowników: 1 na każdych 3 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla pozostałych osób: 1 na każde rozpoczęte 50,0 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów na terenach usług lub produkcji U-P oraz terenie punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych lub niesklasyfikowanym IOP-N w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów;
- 3) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) w zakresie urządzania stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
- 5) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży zgodnie z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca dla parkowania samochodów i rowerów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

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

- 1) ogólne warunki dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich remontu, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, odbudowy oraz wymiany,
 - b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających teren drogi lokalnej KDL oraz terenów drogi dojazdowej KDD oznaczonych na rysunku planu; lokalizacja na terenach dróg z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, przy zachowaniu poniższych warunków:
 - lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
 - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym,
 - na terenie gruntów ornych oraz upraw IRNR lokalizacja wymagająca wyłączenia gruntu z użytkowania rolniczego dopuszczalna jest wyłącznie poza zasięgiem użytków rolnych klasy III, oznaczonych na rysunku planu,

- e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez urządzenia infrastruktury technicznej istniejące i projektowane, lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a – d;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- możliwość budowy i rozbudowy sieci wodociągowej,
 - zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
 - parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica rur sieci wodociągowej: Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej: Ø150 mm,
 - ciśnieniowej: Ø60 mm,
 - odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalniach ścieków,
 - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej,
 - minimalna średnica rur sieci kanalizacji deszczowej: Ø150 mm,
 - 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,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg – do ziemi,
 - przed odprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
 - 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**:
- możliwość budowy i rozbudowy sieci gazowej,
 - parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - 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:
- możliwość budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - 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**:
- możliwość wytwarzania energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych, z zastrzeżeniem lit. b - h,
 - możliwość budowy instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - możliwość budowy wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:
 - w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz granicach ich stref ochronnych: o mocy przekraczającej 500 kW i instalacji o mniejszej mocy,

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

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

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla **terenów usług lub produkcji**, oznaczonych symbolem **U-P** ustala się:

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

2. Zasady ochrony i kształtowania 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) obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych:
 - a) na terenie 1U-P: zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d i e,
 - b) na terenie 2U-P: zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d.

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

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

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

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

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

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

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

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

- 1) lokalizacja elektrowni słonecznej (zabudowy systemami fotowoltaicznymi) wraz z towarzyszącymi jej urządzeniami infrastruktury technicznej, stacjami transformatorowymi, magazynami energii w oznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 7) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu do 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z terenów dróg lub poprzez tereny posiadające bezpośredni do nich dostęp;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3 pkt 1 i 3-6.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:
 - a) **1KDD**: 3,0 m,
 - b) **2KDD**: od 3,8 m do 5,2 m,
 - c) **3KDD**: od 3,0 do 3,6 m,
 - d) **4KDD**: 1,5 m;
- 2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie: teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, teren niesklasyfikowany – teren obiektów zbierania odpadów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren składów i magazynów.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się:
 - a) magazynowania odpadów, z wyjątkiem tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów,
 - b) przetwarzania odpadów;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenu nie klasyfikuje się;
- 3) w zasięgu strefy zieleni buforowej obowiązują ustalenia § 8 pkt 4;
- 4) w zasięgu strefy zieleni izolacyjnej obowiązują ustalenia § 8 pkt 5;
- 5) obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z § 8 pkt 7 lit. d.

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

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

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

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

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

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

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

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

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

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

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

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

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

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

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

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 26. Na obszarze objętym planem traci moc:

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

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

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzyżanów.

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Czekaj