

## UZASADNIENIE

### **do uchwały nr ..... Rady Gminy Krzyżanów z dnia ..... 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**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Krzyżanów uchwałą nr XXXV/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) 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 12 arkuszy, który stanowi integralną część ww. uchwały. Obszar obejmuje 11 rozłącznych fragmentów obszaru położonych w różnych częściach Gminy o łącznej powierzchni ok. 107 ha.

Pierwszy z nich zlokalizowany jest w obrębie Krzyżanówek, pomiędzy miejscowością Różanowice a autostradą A1. Na teren składa się działka nr ewid. 172 o powierzchni ok. 2,0 ha i kształcie zbliżonym do prostokąta. Nieruchomość jest obecnie użytkowana rolniczo i pozbawiona zabudowy, nad jej południową częścią przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV.

Drugi fragment obszaru położony jest w obrębie Sokół, bezpośrednio przy zachodniej granicy administracyjnej Gminy z Kutnem. Jest on największym powierzchniowo 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, trzeci z fragmentów obszaru, składa się z kilku działek położonych w obrębie Kaszewy Dworne, na południe od węzła 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.

Czwarty 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 5 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).

Szósty i siódmy 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.

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

Na dziewiąty 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.

Dziesiąty 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 śródpolnymi.

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 zieleń.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wały ma głównie służyć uwzględnieniu wniosków właścicieli nieruchomości oraz dostosowaniu ustaleń planu do zmienionej polityki przestrzennej Gminy wyrażonej w Studium.

Zgodnie z artykułem 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów, przyjętej uchwałą nr XLIX/405/2023 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 17 listopada 2023 r.

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

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

Procedura sporządzania 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 19 września 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Krzyżanów, Krzyżanów 10, 99-314 Krzyżanów, oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres email: [inwestycje@krzyzanow.pl](mailto: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 wyniku przeprowadzonej procedury projekt zmiany planu został uzgodniony i zaopiniowany przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.
- W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, dnia ..... 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 zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- a) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy Krzyżanów, a także w postaci elektronicznej, w szczególności przez pocztę elektroniczną na adres e-mail urzędu, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień ..... 2024 r. jako końcowy termin ich składania;
- b) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień ..... 2024 r.

W dniu ..... 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 ..... 2024 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od ..... 2024 r. do ..... 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 Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wały*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu, składającego się z 12 arkuszy, załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, załącznikiem nr 3 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 4 w postaci danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisanych w formie elektronicznej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uchwalenie planu przez radę gminy może nastąpić po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że w *zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów* dla obszaru objętego planem wskazano następujące funkcje: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, teren usług sportu i rekreacji, tereny drobnej wytwórczości, przetwórstwa, usług, działalności produkcyjnej, magazynów, składów, teren potencjalnych złóż surowców naturalnych, teren zieleni urządzonej, tereny lasów i zadrzewień, tereny łąk i pastwisk oraz tereny upraw rolnych. Studium wskazuje również dla części terenów objętych planem lokalizację w zasięgu obszarów lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych. Projekt planu uwzględnia dyspozycje Studium w zakresie przeznaczenia terenów i dopuszczenia lokalizacji instalacji fotowoltaicznych.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wały* 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 obowiązku uwzględnienia w projektowanym zagospodarowaniu terenu zieleni urządzonej 1ZP 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, obowiązku urządzenia stref zieleni izolacyjnej na granicach pomiędzy 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 zespół dworsko-parkowy 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, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ograniczeń w zagospodarowaniu korytarzy 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, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego oraz bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej, dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany, a także możliwość lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej poprzez:
  - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krzyżanów,
  - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od ..... 2024 r. do ..... 2024 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Krzyżanów,
  - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu ..... 2024 r.;

- d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
  - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Krzyżanów;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Ponadto, dla potrzeb projektu zmiany Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy - prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu. Zakres sporządzanego dokumentu jest również zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2021 r., poz. 2404).

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

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan przewiduje intensyfikację zabudowy na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg. 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 zgodnej z wymogami przepisów odrębnych, umożliwiających prowadzenie nimi transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie szerokości w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnej 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 tereny przeznaczone na zabudowę związaną z rolnictwem, zabudowę mieszkaniową oraz obiekty produkcyjne i usługowe na terenach położonych.
- 5) 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 sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Krzyżanów dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Jej wyniki przekazał Radzie Gminy Krzyżanów. W dniu 28 września 2018 r. Rada Gminy Krzyżanów, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę nr XXV/288/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Gminy Krzyżanów oraz uchwałę nr XXV/289/2018 w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Krzyżanów.

We wnioskach końcowych z analizy wskazano również, że „w zakresie planu miejscowego należy stwierdzić, że zachowuje on (wraz z przyjętymi zmianami) aktualność, a wnioski o dalsze zmiany częściowe należy realizować pod warunkiem ich zgodności z obowiązującym studium”. Biorąc pod uwagę, że na etapie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż jej przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń obowiązującego Studium, należy uznać, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Julianów i Władysławów jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z obciążeniami dla budżetu Gminy. Plan ustala bowiem obowiązek dostosowania parametrów części dróg 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 geodezyjnego podziału nieruchomości oraz koszty urządzenia fragmentów drogi publicznej. Dokument nie wskazuje inwestycji celu publicznego poza wyżej wymienioną, których przeprowadzenie wymagałoby ponoszenia przez Gminę kosztów. Część wskazanych w planie inwestycji publicznych w rozbudowę układu komunikacyjnego została już uwzględniona w przyjętych w ubiegłych latach planach miejscowych. Nie jest jednak wykluczone, że w okresie jego obowiązywania wystąpią potrzeby infrastrukturalne niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie sporządzania zmiany planu. Ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację tych inwestycji oraz niepewność dotyczącą zakresu ich wykonania, jakiegokolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby być obarczone dużym błędem.

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