

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KRZYŻANÓW DLA CZĘŚCI OBSZARU MIEJSCOWOŚCI SOKÓŁ
OBEJMUJĄCEJ DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 17, 18, 19 i 20
OBRĘB GEODEZYJNY SOKÓŁ

• PROJEKT PLANU •

ETAP: wyłożenie do publicznego wglądu w zakresie ustaleń § 14 i § 15

**Zapisy planu podlegające ponownemu wyłożeniu (§ 14 i § 15)
zostały oznaczone czcionką koloru czerwonego**

Temat: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla części obszaru miejscowości Sokół obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 17, 18, 19 i 20 obręb geodezyjny Sokół

Umowa: z dnia 27 kwietnia 2017 r.

Zamawiający: Gmina Krzyżanów

Wykonawca: PRACOWNIA TEREN – 90-448 Łódź ul. Żwirki 1 C lok. 3

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska - uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90

mgr inż. Aleksandra Karbowskiak - uprawnienia z art. 5 pkt uopizp

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KRZYŻANÓW
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów dla części obszaru miejscowości Sokół obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 17, 18, 19 i 20 obręb geodezyjny Sokół

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/187/2017 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla części obszaru miejscowości Sokół obejmującego działkę nr ewid. 18 obręb geodezyjny Sokół, zmienioną uchwałą Nr XXIII/238/2018 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 12 czerwca 2018 r. oraz uchwałą Nr XXII/188/2021 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 26 marca 2021 r. po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów – uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla części obszaru miejscowości Sokół obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 17, 18, 19 i 20 obręb geodezyjny Sokół, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krzyżanów;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały będącym integralną częścią planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0 do 12 stopni;
- 3) budynkach ochrony mienia - należy przez to rozumieć budynki przeznaczone dla osób pełniących funkcje zapobiegające przestępstwom i wykroczeniom przeciwko mieniu, a także przeciwdziałające powstawaniu szkody wynikającej z tych zdarzeń oraz

niedopuszczające do wstępu osób nieuprawnionych na teren chroniony, bezpośrednią ochronę fizyczną - stałą lub doraźną, polegającą na stałym dozorcze sygnałów przesyłanych, gromadzonych i przetwarzanych w elektronicznych urządzeniach i systemach alarmowych, monitoring systemów alarmowych;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość do 1,20 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, przy czym nie dotyczy to obiektów małej architektury;
- 5) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 8) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 40% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem;
- 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 ust 1 pkt 1 uchwały;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Krzyżanów.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) tereny z zakazem zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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;
 - 2) zasad ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. W planie nie określa się krajobrazów priorytetowych z uwagi na brak sporządzonego przez zarząd województwa, a uchwalonego przez sejmik województwa, audytu krajobrazowego.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu.

§ 6. Ustala się następujące oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

- 1) **P** – teren zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej i składów oraz usługowej;
- 2) **R** - teren rolny;
- 3) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody na obszarze objętym planem

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu oraz w terenie innego przeznaczenia, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 3) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 5 za wyjątkiem obiektów określonych według przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – teren P nie podlega ochronie akustycznej;

- 3) obszar objęty planem znajduję się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 226 Krośniewice-Kutno, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz stosowania do utwardzania i niwelacji terenu, odpadów zaliczonych według przepisów odrębnych, do kategorii odpadów niebezpiecznych;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Zachowuje się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejącego zjazdu z drogi krajowej nr 92.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość dróg wynoszącą co najmniej 8 m;
- 2) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zagospodarowania terenu dróg w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

5. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

§ 10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, po rozbudowie;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do gruntu, za wyjątkiem tych, na których odprowadzanie wydane są stosowne pozwolenia w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych, do czasu zapewnienia odprowadzania ścieków do kanalizacji gminnej, z obowiązkiem podłączenia się do niej po jej rozbudowie;
- 4) możliwość realizacji oczyszczalni ścieków, na własnej działce, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.
- 3) obowiązek przestrzegania zasad określonych w przepisach odrębnych oraz w zakładowym programie gospodarki odpadami z zakazem składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia bądź środowiska.

§ 14. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii elektroenergetycznej, przebiegającej poza obszarem objętym planem;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 4) możliwość zaopatrzenia ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej **500 kW**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość zaopatrzenia ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej **500 kW**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalania i podziału;

- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikająca z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w § 19.

§ 18. 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla terenu w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

3. Dla dokonywania podziałów na nowe działki budowlane ustala się: przebieg linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

- § 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **P** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej i składów oraz usługowej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – budynki administracyjno-biurowe, garaże, gospodarcze, budynki ochrony mienia, wiaty,
 - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;
 - 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 2,0;
 - 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - zabudowy realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego – nieprzekraczającą 25 m, za wyjątkiem masztów, dźwigów silosów i innych elementów wynikających z technologii, jednak nie więcej niż 30 m,
 - zabudowy realizowanej w ramach przeznaczenie uzupełniającego – nieprzekraczającą 15 m,
 - zabudowy garażowej, gospodarczej i ochrony mienia – nieprzekraczającą 8 m,
 - b) dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci nieprzekraczającym 25°;
 - 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
 - a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 25 m,
 - b) powierzchni wynoszącej co najmniej 3000 m²;

- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 3000 m²;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) ustala się:
 - a) dla obiektów przemysłowych, produkcyjnych, magazynów, składów – co najmniej 1 stanowisko na 10 osób zatrudnionych w obiekcie,
 - b) dla obiektów usług i administracji – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **R** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe - teren rolny;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

Rozdział 6 **Ustalenia końcowe**

§ 21. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenu oznaczonego P na 30 %.

2. Dla terenu KDW i R oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych – powyższej stawki nie ustala się.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzyżanów.

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

.....
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Krzyżanów

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Gminy Krzyżanów z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla części obszaru miejscowości Sokół obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 17, 18, 19 i 20 obręb geodezyjny Sokół

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów dla części obszaru miejscowości Sokół obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 17, 18, 19 i 20 obręb geodezyjny Sokół i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986).

Na obszarze objętym projektem, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów, przyjęty uchwałą Nr IX/53/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r., który przeznaczają teren na funkcje przemysłowo-produkcyjne. Niniejsza procedura ma na celu rozszerzenie tego przeznaczenia w kierunku południowym działek nr 17, 18, 19 i 20 gdyż obecnie nieruchomości posiada możliwości zabudowy jedynie w części północnej, a na południowym odcinku stanowi teren rolny. Zmiana ta zgodna jest również z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 4 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 4 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, terenów leśnych, terenów upraw polowych i terenów łąk, ze względu na niewystępowanie.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego, ze względu na niewystępowanie.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 8 i w Rozdziale 4 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym określone w § 9 ust 3.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 4 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne terenu. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian jego przeznaczenia zyska on na wartości, ustalono w projekcie planu w § 21 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla terenu P, dla terenu KDW i R oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych – powyższej stawki nie ustala się.

7) Prawo własności

Ustalenia planu dotyczą własności prywatnej, stanowią realizację złożonego wniosku mającego na celu powiększenie zasięgu terenów inwestycyjnych w kierunku południowym.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu nie wskazuje terenów jako przestrzeni publicznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, energię elektryczną i telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z 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, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kutnie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy,

W dniu 22 sierpnia 2018 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie przeprowadzono procedurę zewnętrznego opiniowania i uzgadniania projektu planu. Z uwagi na fakt, iż teren objęty planem powiększony został o działkę nr 20, w dniu 27 sierpnia 2021 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem zaopiniowania projektu. Następnie przeprowadzono ponowną procedurę zewnętrznego opiniowania i uzgadniania projektu planu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.09.2021 r. do 11.10.2021 r., a w dniu 14.10.2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do 25.10.2021 r. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły. Obecnie prowadzona jest procedura ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w zakresie ustaleń § 14 i § 15 (zapisy planu podlegające ponownemu wyłożeniu oznaczono czcionką koloru czerwonego), z przeprowadzeniem dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin na składanie uwag.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 10 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Nieruchomość posiada obecnie możliwość zabudowy jedynie w północnej swej części, a na południowym odcinku stanowi tereny rolne. Rozszerzenie przeznaczenia przemysłowego dla działki pozwoli na realizację planowanego zamierzenia inwestycyjnego i jest zgodnie z obowiązującym studium gminy Krzyżanów.

14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Teren objęty planem nie jest obecnie zainwestowany, a niniejsza procedura prowadzona jest w celu umożliwienia realizacji zamierzenia inwestycyjnego i możliwości dalszego rozwoju. Teren ten wymaga obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych działek za pośrednictwem zjazdu z drogi krajowej Nr 92, co zostało pozytywne uzgodnienie przez

Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad w Łodzi (postanowienie znak: O.Ł.Z-3.438.84.2021.jp z dnia 16.08.2021 r.). Właściciele nieruchomości wyrazili zgodę na przebieg drogi (w północnej części ich działek nr 17, 18, 19) jako jedynie możliwej i koniecznej dla obsługi przyszłej inwestycji.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu Nr XVI/187/2017 z dnia 24 marca 2017 r., uchwałą Nr XXIII/238 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 12 czerwca 2018 r. zmieniającą uchwałę Nr XVI/187/2017, oraz uchwałą Nr XXII/188/2021 z dnia 26 marca 2021 r. poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

W obowiązującym Studium Gminy, przez obszar objęty planem, po południowej stronie DK 92 - pokazano projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia. Przebieg ten nie został uwzględniony w niniejszym projekcie planu, gdyż odstąpiono od jego realizacji w tej lokalizacji ze względu na liczne protesty sąsiadujących gmin. Został on również zlikwidowany w obecnym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego z 2018 r.

Prace nad "Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym" prowadzone były w 2018 r., w wyniku czego podjęto uchwałę Nr XXV/289/2018 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 28 września 2018 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Krzyżanów.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy.

Uchwalenie projektu planu nie będzie związane z koniecznością wykupu terenu pod budowę dróg oraz elementów infrastruktury technicznej. Przyszli inwestorzy, w zależności od zapotrzebowania i skali planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych, będą realizatorami niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej.