

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIEWICACH**  
**z dnia ..... roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części obrębu Morawce-Krzewie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz., 1250, poz. 1579), w związku z uchwałą Nr XXIII/145/16 z dnia 14 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Morawce-Krzewie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośniewice uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Morawce-Krzewie, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 2.**

1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXIII/145/16 z dnia 14 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Morawce-Krzewie.
2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3.**

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 6) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
  - 9) granic terenów zamkniętych;
  - 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
  - 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

#### **§ 4.**

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 6 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1-5 oraz 7-10 uchwały.

#### **§ 5.**

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) strefa lokalizacji zieleni izolacyjnej;
  - 5) wymiarowanie mierzone w metrach;
  - 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

#### **§ 6.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1MN;
  - 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U;
  - 3) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L;

- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 1KD-D;
  - 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KD-W.
2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.
  3. Oznaczenia numerowe wyróżniają tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym spośród innych terenów.

## **§ 7.**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem literowym;
  - 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych w danym terenie;
  - 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
  - 4) obiekty produkcyjne, składy i magazyny - należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej, w tym biurowa i pomieszczenia socjalne, obiekty przeładunkowe, stacje paliw, bocznice kolejowe, obiekty obsługi i infrastruktury kolejowej oraz inne obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo - składową;
  - 5) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi oraz powierzchnie biurowe, usługi związane z logistyką i obsługą samochodów oraz zaplecza towarzyszące tym usługą;
  - 6) obiekty i urządzenia technologiczne - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, takie jak maszyny, kominy, silosy, zbiorniki, fragmenty linii produkcyjno-technologicznych, suwnice oraz inne obiekty i urządzenia związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo – składową niebędące budynkami;
  - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od terenów dróg lub granicy obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

## **§ 8.**

Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

##### **§ 9.**

1. Ustala się zakaz:
  - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, niezwiązanych ze składowaniem i magazynowaniem oraz za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
  - 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko, a oddziaływanie na tereny sąsiednie nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych.
2. Ustala się, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, klasyfikację ochrony akustycznej dla terenu 1MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Na całym obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 4.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych**

##### **§ 10.**

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady i warunki określone w ust. 2, 3, 4, 5.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) dla terenu 1MN - 600 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenów 1P/U, 2P/U - 3000 m<sup>2</sup>.
3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) dla terenu 1MN - 15 m;
  - 2) dla 1P/U, 2P/U – 30 m.
4. Ustala się kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70<sup>o</sup> do 110<sup>o</sup>.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) dla terenu 1MN - 600 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenu 1P/U, 2P/U - 3000 m<sup>2</sup>.
6. Dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w ust. 5 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

## **Rozdział 5.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 11.**

Na terenach 1MN, 2P/U, 1KD-L graniczących z terenem zamkniętym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

#### **§ 12.**

Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5<sup>o</sup>,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – od 0,001 do 0,4,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
  - h) kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków – do 45<sup>o</sup>;
- 5) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 2KD-L oraz drogi graniczącej z obszarem planu.

#### **§ 13.**

Dla terenów oznaczonych symbolem 1P/U, 2P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, wymianę dachu istniejącego budynku znajdującego się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi drogi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia

powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg;

- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – od 0,001 do 3,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy na poziomym terenie z zastrzeżeniem lit. f - 16 m,
  - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów technologicznych o wysokości do 25 m,
  - g) kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 6) na terenie 2P/U nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni o szerokości pasa minimum 3 m z możliwością przerwania zieleni na lokalizację wjazdów, dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów 1KD-L, 1KD-D, 1KDW oraz dróg graniczących z obszarem planu.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

#### **§ 14.**

1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem miejscowym w postaci terenów oznaczonych symbolami 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D i 1KD-W oraz poprzez istniejące drogi bezpośrednio przylegające do granic obszaru objętego planem miejscowym.
2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D.
3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:
  - 1) teren 1KD-L o szerokości zmiennej od 12 m do 15 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 2) teren 2KD-L o szerokości zmiennej od 17,8 m do 19,3 m zgodnie z załącznikiem graficznym.
4. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-D o szerokości zmiennej od 8 do 12 m zgodnie z załącznikiem graficznym
5. Ustala się teren drogi wewnętrznej 1KD-W o szerokości zmiennej od 7,9 m do 4,5 m zgodnie z załącznikiem graficznym.
6. Dla terenów, 1KDW, 1KD-D, 1KD-L i 2KD-L dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, zieleni i obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.
7. Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 10 metrów.
8. Ustala się następujące wskaźniki zapewnienia miejsc parkingowych:
  - 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
    - a) dla terenu 1MN - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
    - b) dla terenu 1P/U - 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
  - 2) na terenach oznaczonych symbolem literowym P/U na każde rozpoczęte 25 miejsc parkingowych należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

#### **§ 15.**

1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.
2. Ustala się zachowanie istniejących nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i rozbiórki.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) zaopatrzenie poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
  - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
  - 4) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
  - 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
  - 2) podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) z projektowanej sieci gazu przewodowego;
  - 2) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci lub z indywidualnych źródeł ciepła.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.
10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji.
11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.
12. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu**

#### **§ 16.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 17.**

W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice, przyjętego uchwałą nr 69/XII/03 Rady Miejskiej w Krośnicach z dnia 27 sierpnia 2003 r.

#### **§ 18.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krośnic.

#### **§ 19.**

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Krośnicach