

**UCHWAŁA Nr 256/XLVII/06**  
**RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIEWICACH**  
**z dnia 30 czerwca 2006 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Krośniewice dla działki nr ewid. 60/1 w miejscowości Skłóty**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.<sup>2)</sup>) oraz Uchwały Nr 195/XXXIV/05 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice – Rada Miejska w Krośniewicach uchwala

**„Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice”**  
zwaną dalej „planem”.

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Plan obejmuje teren działki nr ewid. 60/1 położonej w miejscowości Skłóty, gmina Krośniewice, pomiędzy drogą krajową nr 2 a drogą gminną nr 9, w granicach wskazanych na rysunku planu sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000; granice, na których obowiązują ustalenia planu oznaczono cyframi I, II, III, IV, V, VI - stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) wymieniony w pkt 1 rysunek planu – załącznik Nr 1, który stanowi integralną część uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2,
- 3) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice – załącznik Nr 3.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
- 5) zasady ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie wprowadza ustaleń, które przedmiotowego terenu nie dotyczą, a mianowicie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319.

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu, na którym obowiązują ustalenia planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole literowe odpowiadające podstawowemu przeznaczeniu terenu,
- 4) linie zabudowy ustalone w odległościach od linii rozgraniczających tereny lub od innych identyfikatorów w terenie,
- 5) granice działek geodezyjnych nie wymagające scalenia, wchodzące w skład jednej działki budowlanej lub nieruchomości.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zatwierdzony niniejszą uchwałą;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.);
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
  - Prawo ochrony środowiska
  - Ustawa o odpadach
  - Prawo budowlane
  - Ustawa o drogach publicznych
  - Prawo wodne
  - Ustawa o gospodarce nieruchomościami
  - Ustawa o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polski;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu, wskazane na rysunku planu z dokładnością stosowną do wartości kartometrycznej rysunku planu tj. z dokładnością  $\pm 1$  m;
- 5) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które winno dominować (przeważać) na danym terenie i stanowić więcej niż 60 % ogólnej powierzchni zabudowy jednokondygnacyjnej, a przy zabudowie budynkami o większej liczbie kondygnacji ponad 50 % powierzchni użytkowej;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie obligatoryjną lub nieprzekraczalną, maksymalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy;
- 7) **funkcji usługowej w zakresie usług bytowych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą zakwalifikowaną do usług związanych z zaspakajaniem potrzeb ludzkich, dla konsumpcji indywidualnej i zbiorowej takich jak:
  - handel detaliczny, gastronomia,
  - usługi bankowe, doradztwo gospodarcze,
  - usługi obsługi rekreacji, wypoczynku i turystyki,
  - niepubliczne, komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
  - naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń gospodarstwa domowego,
  - wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
  - inne usługi dla indywidualnych odbiorców;
- 8) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej do całkowitej powierzchni działki, przy czym w planie ustalono ją określając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni działki.

## Rozdział II

### Szczegółowe ustalenia

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa stanowiąca kontynuację i rozbudowę funkcji usługowej na terenie przyległych działek nr nr ewid. 61/2 i 61/1, a w szczególności usługi hotelowe, gastronomiczne i inne związane z obsługą użytkowników dróg;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się inne usługi bytowe;
- 3) wprowadza się zakaz realizacji funkcji produkcyjnej;
- 4) projekt budowlany należy uzgodnić z zarządcą systemów melioracyjnych w celu rozwiązania kolizji z istniejącym drenowaniem.

W przypadku zabudowy i zagospodarowania terenu zmeliorowanego, należy wystąpić do odpowiedniego organu o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych na powierzchni zajętej na cele nierolnicze.

2. Ustala się warunki zagospodarowania i zabudowy terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy z działkami nr nr ewid. 61/1 i 61/2,
- 2) wysokość obiektów nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym i do 12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu. Maksymalny poziom stropu parteru ustala się na wysokości do 1 m od poziomu istniejącego terenu, szerokość elewacji frontowych nie może przekroczyć 40m,
- 3) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod kątem 30° - 45° i głównej połaci dachowej ukształtowanej równolegle lub prostopadłe do drogi krajowej, pokrycie dachu w kolorze zbliżonym do pokrycia na budynkach istniejących na sąsiednich działkach nr nr ewid. 61/1 i 61/2,
- 4) obowiązują nieprzekraczalne, maksymalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej nie może naruszyć warunku zachowania minimum 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) pasy terenu pomiędzy planowanymi liniami rozgraniczającymi dróg, a linią zabudowy należy zagospodarować zielenią urządzoną, ukształtowaną jako zieleń izolacyjna; w pasie tym pozostawić teren na zjazdy stosownie do ustaleń § 4 ust. 2 pkt 11,
- 7) architektura budynków winna nawiązywać do tradycji regionalnych i spełniać warunki estetyczno-kompozycyjne oraz harmonizować z krajobrazem, w tym z krajobrazem kulturowym,
- 8) miejsca parkowania pojazdów władających oraz użytkowników i konsumentów należy zabezpieczyć w granicach własnej działki,
- 9) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów pod zabudowę usługową, a w wypadku realizacji obiektu hotelowego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, stosownie do przepisów odrębnych dot. klasyfikacji akustycznej terenów; nie dopuszcza się innych uciążliwości określonych w przepisach odrębnych,
- 10) nie dopuszcza się tymczasowej zabudowy oraz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu; do czasu realizacji zabudowy zgodnie z planem teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym,
- 11) obsługa komunikacyjna terenu dopuszczalna wyłącznie z drogi gminnej nr 9; obowiązuje zakaz budowy zjazdu z drogi krajowej nr 2,
- 12) od strony dróg obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

3. W sytuacji zagrożenia, dla celów ochrony ludności, w podpiwniczeniach budynków może być wymagane uwzględnienie usytuowania pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie.

4. Obiekty użyteczności publicznej należy projektować i teren zagospodarować w sposób umożliwiający korzystanie z nich przez osoby niepełnosprawne.

§ 5. 1. Obowiązują następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym możliwość oddania

- do użytkowania obiektów usług hotelowych, gastronomicznych i innych związanych z obsługą użytkowników dróg, po wybudowaniu skrzyżowania drogi krajowej nr 2 z drogą gminną nr 9,
- 2) budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi gminnej i na terenie działek, do których inwestor ma tytuł prawny,
  - 3) kolizje z planowanym zagospodarowaniem terenu rozwiązać poprzez przebudowę istniejących sieci i urządzeń nadziemnych i podziemnych,
  - 4) ewentualne kolizje z istniejącym drenowaniem melioracyjnym rozwiązać stosownie do ustaleń zawartych w § 4 ust.1 pkt 4.

2. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowych i przeciwpożarowych zabezpieczyć poprzez włączenie planowanej sieci do istniejącego wodociągu wiejskiego; obowiązuje zapewnienie awaryjnego poboru wody dla sytuacji szczególnych, dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

3. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa poprzez budowę indywidualnych systemów utylizacji ścieków sanitarnych, gospodarka ściekami technologicznymi zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z powierzchni utwardzonych grawitacyjnie do rowów przydrożnych, po uprzednim ich podczyszczeniu stosownie do przepisów szczególnych.

5. Zaopatrzenie w ciepło zapewnić w oparciu o indywidualne rozwiązania z zastosowaniem technologii ekologicznych.

6. Zabezpiecza się możliwość gazyfikacji terenu; pas terenu dla sieci gazowej ustala się w pobliżu planowanych linii rozgraniczających dróg na terenie działki nr ewid. 60/1, a w szczególności uzasadnionym przypadku po uzyskaniu zgody zarządcy drogi, w liniach rozgraniczających dróg.

7. Gospodarka odpadami komunalnymi winna być prowadzona w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów; obowiązuje umieszczenie szczelnych pojemników na odpady pod zadaszonymi osłonami śmietnikowymi usytuowanymi z sposób nie kolidujący z eksponowanym położeniem działki przy drodze krajowej.

8. Dostarczenie energii elektrycznej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci, dopuszcza się lokalizację na terenie oznaczonym symbolem **1U**, niezbędnej dla potrzeb planowanego przedsięwzięcia stacji transformatorowej, a w szczególności ustala się:

- 1) możliwość wydzielenia odrębnej działki dla lokalizacji stacji transformatorowej, z zabezpieczeniem dojazdu z drogi gminnej,
- 2) możliwość rezerwowego zasilania odbiorców wymagających zwiększonej powierzchni zasilania.

9. Oświetlenie terenu inwestor zapewni na koszt własny, dopuszcza się usytuowanie elementów oświetlenia drogi gminnej w pasie terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD Lp**.

**§ 6. 1.** Ustala się warunki dla przebudowy systemów publicznej komunikacji – drogi krajowej i drogi gminnej poprzez:

- 1) ustalenie nieprzekraczalnej maksymalnej linii zabudowy w odległości wskazanej na rysunku planu, oraz zabezpieczenie terenu dla przebudowy drogi gminnej do parametrów klasy L (o szerokości 6 m od osi drogi) i przebudowy drogi krajowej nr 2 do parametrów klasy GP (o szerokości 15 m od osi drogi),
- 2) stosownie do Uchwały nr 69/XII/03 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 15.11.2003 r. Nr 309, poz. 2641) wskazanie rozstawu linii rozgraniczających pasy drogowe na terenach zabudowanych odpowiednio: dla drogi krajowej – 30 m, dla drogi gminnej – 12 m; oraz ustalenie terenów dla potrzeb planowanej rozbudowy pasów drogowych, oznaczone odpowiednio symbolami **KD GPP** i **KD Lp**, z zastrzeżeniem zawartym w § 5 ust. 9.
- 3) zabezpieczenie warunków bezpieczeństwa ruchu i obsługi obiektów usługowych stosownie do ustaleń zawartych w § 5 ust. 1 pkt 1.

2. Obowiązują następujące zasady i wskaźniki miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) miejsca postojowe należy urządzić w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **1U**,
- 2) obowiązują następujące minimalne wskaźniki parkingowe:
  - a) dla usług gastronomicznych – 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub dla 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - b) dla usług hotelarskich – 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe,
  - c) dla innych usług konsumpcyjnych stosownie do programu użytkowego.

**§ 7.** Obowiązuje ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a w szczególności:

- 1) wszelkie uciążliwości należy ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny w tym ochrona przed hałasem, stosownie do ustaleń zawartych w § 4 ust. 2 pkt 9,
- 2) obowiązuje prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekami i odpadami, stosownie do ustaleń zawartych w § 5 ust. 3, 4 i 7,
- 3) należy ograniczyć emisję zanieczyszczeń do powietrza, poprzez stosowanie ekologicznych technologii systemów grzewczych,
- 4) miejsca parkowania, w szczególności przeznaczone dla pojazdów ciężarowych powiązać z wprowadzeniem zieleni izolacyjnej,
- 5) obowiązuje realizacja obiektów o architekturze nawiązującej do tradycji regionalnych, z zachowaniem walorów estetyczno-kompozycyjnych i ochroną krajobrazu.

**§ 8. 1.** Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości 5 %.

### **Rozdział III Przepisy końcowe**

**§ 9.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krośniewic.

**§ 10. 1.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez publikację na stronie internetowej Gminy Krośniewice oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Krośniewicach.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

---

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizację, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

W związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice dla działki nr ewid. 60/1, położonej w miejscowości Skłóty, zostanie wyznaczony teren usługowy. W konsekwencji tego wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne związane z przystosowaniem tego terenu do jego funkcji, a więc:

- wykup gruntu w celu realizacji poszerzenia drogi gminnej,
- poszerzenie drogi gminnej,
- przebudowa skrzyżowania drogi gminnej nr 9 z drogą krajową nr 1,

Koszty wykupu gruntu i poszerzenia drogi gminnej pokrywać będzie gmina przy modernizacji całej drogi. Zadanie to zostanie umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania oraz uwzględnione w wieloletnim programie inwestycyjnym, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata. Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych.

Inwestor zadeklarował pokrycie kosztów przebudowy skrzyżowania drogi gminnej z drogą krajową, skrzyżowanie to jest niezbędne dla funkcjonowania planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu na cele usługowe.

Realizacja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 60/1 nie powoduje konieczności budowy nowych dróg ani urządzeń infrastruktury technicznej, w związku z tym nie przewiduje się wydatkowania środków finansowych na te cele.

**STWIERDZENIE ZGODNOŚCI ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROŚNIEWICE**

---

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośniewice, przyjęte Uchwałą Nr 200/XXIX/01 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 25.04.2001r., w załączniku Nr 3 – część II „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy” określa:

***„Tereny niezbędne dla nowych inicjatyw gospodarczych wskazuje się w mieście Krośniewice ... oraz w obrębie wsi: Szubina, Pomarzany oraz Skłóty, przy założeniu, że usługi będą lokalizowane przy głównych ciągach komunikacyjnych.”***

Istniejące zainwestowanie, na działkach nr ewid. 62, 61/1 i 61/2, jest położone przy drodze krajowej Nr 2 i dostępne z drogi gminnej nr 9; teren jest położony przy skrzyżowaniu tych dróg, i zostało zrealizowane zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice, przyjętym Uchwałą Nr 39/XII/03 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 27 sierpnia 2003 r.

Wnioskowana zmiana planu stanowi rozbudowę i kontynuację zabudowy i zagospodarowania na cele usługowe ustalone w w/w miejscowym planie. Powiększenie terenów przeznaczonych w planie i zabudowanych obiektami usługowymi wpłynie korzystnie na aktywizację gospodarczą gminy i powiększy ilość miejsc pracy.

W związku z powyższym stosownie do przepisów art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, późn. zm.), stwierdza się, że sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice dla działki nr ewid. 60/1, położonej w miejscowości Skłóty, jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośniewice.