

Uchwała Nr
Rady Gminy Krzęcin
z dnia roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin obejmującego część
obrębu Żeńsko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 1465, ze zmianami) art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), Rada Gminy Krzęcin uchwala, co następuje:

Dział I. Ustalenia ogólne

§ 1. Ustalenia podstawowe.

1. Na podstawie uchwały Nr XXXVII/298/2023 Rady Gminy Krzęcin z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin obejmującego część obrębu Żeńsko, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin obejmującego część obrębu Żeńsko, zwany dalej Planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin przyjętego Uchwałą Nr XVI/117/2008 Rady Gminy Krzęcin z dnia 30 maja 2008 r.
2. Plan obejmuje obszar wskazany na części graficznej Planu, zawarty wewnątrz granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stanowiący część obrębu sołectwa Żeńsko.
3. Część graficzna Planu na mapie w skali 1:1000 wymieniona w ust. 2 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz w sprawie zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
6. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowi załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.

§ 2. Definicje pojęć.

Ileokroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń, stanowiących instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych, przekształcających energię promieniowania słonecznego na energię elektryczną;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię definiującą minimalną odległość, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków i konstrukcji paneli fotowoltaicznych, z zastrzeżeniem że nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może przekroczyć żaden element budynku lub konstrukcji paneli fotowoltaicznych;

- 3) **przepisie odrębnym** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą Uchwałę;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, który został wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny, dla którego ustalono przeznaczenie.

§ 3. Oznaczenia obowiązujące w Uchwale.

Obowiązującym oznaczeniem w Uchwale stanowiącym jednoznaczne odniesienie ustaleń zagospodarowania przestrzennego i zabudowy do konkretnej części obszaru opracowania jest symbol klasy przeznaczenia terenu, który w obszarze objętym Planem obowiązuje według poniższego zestawienia:

- 1) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;
- 2) **L** – teren lasu;
- 3) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 4) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 4. Oznaczenia obowiązujące na części graficznej Planu oraz oznaczenia o charakterze informacyjnym.

1. Obowiązującym oznaczeniem na części graficznej Planu jest oznaczenie użyte w uchwale, wskazane w § 3.
2. W odniesieniu do przeznaczenia i zagospodarowania terenów, w tym podejmowanych działań inwestycyjnych obowiązują oznaczenia ujęte w legendzie i na części graficznej Planu, którymi są:
 - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 5) obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, oraz strefa ochronna od tych urządzeń, związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
3. Na części graficznej Planu umieszcza się dodatkowe oznaczenia o charakterze informacyjnym, którymi są:
 - 1) numer stanowiska archeologicznego;
 - 2) dotychczasowe obniżenia terenu - obszar naturalnego zbierania się wód opadowych;
 - 3) granica gminy Krzęcin.

Rozdział 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Ogólne zasady przeznaczenia terenów

1. Przeznaczenia terenów określa się w ustaleniach szczegółowych.
2. Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych, odpowiednio dla każdego terenu.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Dla ochrony ludzi przed szkodliwym wpływem obiektów infrastruktury obowiązują zasady określone w rozdziale 10. Działu I. Ustalenia ogólne.
2. Nie wyznacza się terenów, na których obowiązywać powinny dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

Rozdział 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Na terenie 2ZN oraz 4PEF znajdują się stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków pod numerem:
 - 1) 35 - Żeńsko stan. 35 (AZP 37-13/52);
 - 2) 39 - Żeńsko stan. 39 (AZP 37-13/51).
2. Stanowiska archeologiczne wskazane w ust. 1 podlegają ochronie konserwatorskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Przestrzenie publiczne na obszarze Planu

Terenem przestrzeni publicznej występującym na obszarze objętym Planem jest teren drogi dojazdowej, oznaczony na części graficznej Planu symbolem 1KDD.

Rozdział 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 10. Ogólne zasady kształtowania zabudowy

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określa się w ustaleniach szczegółowych, odpowiednio dla każdego terenu.
2. O ile nie wskazano inaczej w ustaleniach szczegółowych, jednocześnie z wyłączeniem obiektów celu publicznego, zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości obiektów budowlanych wynoszącej 10,00 m.

Rozdział 7. Granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 11. Wody podziemne i tereny górnicze

Dla wód podziemnych i terenów górniczych nie podejmuje się ustaleń w związku z brakiem zasobów przeznaczonych do wydobywania lub potencjalnego wydobywania na tym obszarze.

Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. Tereny objęte scalaniem i podziałem.

1. Nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki dla terenów dla których zgodnie z Planem ustalono przeznaczenie pod elektrownię słoneczną wynosi 5000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów dla których zgodnie z Planem ustalono przeznaczenie pod elektrownię słoneczną wynosi 40,0 m;
 - 3) minimalny kąt położenia granicy działki pod elektrownię słoneczną w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 30° do 150°, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Regulacje określone w ust. 2 nie dotyczą działek przeznaczonych na cele publiczne, działek na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej innych niż publiczne, działek pod drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy oraz tereny zieleni w tym lasy.
4. Ustala się wydzielanie działek tak, aby ich granice były zgodne z wyznaczonymi na części graficznej Planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Tereny objęte zakazem zabudowy.

Na całym obszarze Planu zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

Rozdział 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. Zasady ogólne.

Ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji i transportu drogowego polegają na nakazie zagospodarowania tych terenów w sposób spełniający wymogi techniczne określone dla dróg pożarowych, w przypadku wykorzystania tych terenów na cele ochrony przeciwpożarowej, według przepisów odrębnych.

§ 15. Tereny dróg.

W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się obsługę komunikacyjną poprzez istniejące i projektowane w Planie drogi publiczne i wewnętrzne, które to powiązanie są z zewnętrznym układem komunikacji drogowej lub obsługę komunikacyjną bezpośrednio poprzez zewnętrzny układ komunikacji drogowej przyległy do granic Planu.

§ 16. Drogi publiczne klasy D

1. Przeznaczeniem terenu 1KDD jest droga dojazdowa.
2. W ramach parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów dróg dojazdowych ustala się:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%;
 - 2) nakaz wyznaczenia pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających określonych na części graficznej Planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania skrzyżowań i połączeń z terenami komunikacji i transportu drogowego;
 - 4) dopuszczenie prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej;
3. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków.

§ 17. Drogi wewnętrzne

1. Przeznaczeniem terenów 1KR, 2KR, 3KR, 4KR i 5KR są drogi wewnętrzne.
2. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%;
 - 2) nakaz wyznaczenia pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających określonych na części graficznej Planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania skrzyżowań i połączeń z terenami komunikacji i transportu drogowego;
 - 4) dopuszczenie prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej.
3. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków.

§ 18. Ogólne warunki dotyczące wyznaczania miejsc do parkowania.

1. Nakazuje się wyznaczanie miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej jednego miejsca do parkowania na terenie 1PEF, 2PEF, 4PEF i 5PEF.
3. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc do parkowania na terenie 3PEF i 6PEF.

§ 19. Zasady kształtowania infrastruktury i obsługi terenów w media.

1. Na obszarze objętym Planem ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:
 - 1) zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, a w przypadku jej braku dopuszcza się wykonywanie studni i ujęć wód podziemnych;

- 2) odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej, względnie, o ile sieci kanalizacyjnej brakuje, odprowadzania ścieków do zbiorników szczelnych, posiadających stosowne atesty, certyfikaty dopuszczające do stosowania, zapewniające szczelność i bezpieczeństwo użytkowania w zakresie ochrony środowiska, tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
 - 3) odprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód lub do gruntu w obrębie danej działki, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) lokalizacji zbiorników retencyjnych oraz odprowadzania do nich, po uprzednim podczyszczeniu, wód opadowych i roztopowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) zasilania w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych poprzez sieć elektroenergetyczną z zewnętrznych źródeł energii lub z energii wytworzonej na terenach elektrowni słonecznych położonych w obszarze Planu, a także budowy oraz przebudowy sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem lokalizowania stacji transformatorowych konsumenckich oraz stacji transformatorowych gestora sieci;
 - 6) wyznaczania lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych bez obowiązku zachowania linii zabudowy, z uwzględnieniem odległości określonych w przepisach odrębnych;
 - 7) gospodarowania odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) wyznaczania wraz z ciągami infrastruktury technicznej odpowiadających im stref ochrony, zgodnie z aktualnymi przepisami.
2. Na obszarze objętym Planem ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na zakazie:
- 1) odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny dróg publicznych;
 - 2) kształtowania oświetlenia terenów położonych na obszarze Planu, niebędących terenami komunikacji i transportu drogowego, a także lokalizacji na tych terenach urządzeń fotowoltaicznych, w sposób pogarszający warunki widoczności bądź inne warunki techniczne na drogach.
3. Na obszarze objętym Planem ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na nakazie:
- 1) realizacji zaopatrzenia w wodę do celów ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) uwzględnienia przy zagospodarowaniu i zabudowywaniu terenów, dotychczasowych obniżek gruntu - obszaru naturalnego zbierania się wód opadowych, w celu zapewnienia prawidłowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych.
4. Na obszarze objętym Planem ustala się zasady prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:
- 1) wyznaczania ciągów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji i transportu drogowego, z zachowaniem zasad wyznaczania przebiegów tych sieci określonych odrębnymi przepisami;
 - 2) lokalizowania przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w miejscach umożliwiających dostęp dla odpowiednich służb z terenu ogólnodostępnego.

Rozdział 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Na obszarze objętym Planem nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenów.

Dział II. Ustalenia Szczegółowe

Rozdział 1. Tereny 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF i 6PEF

§ 21. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem podstawowym jest teren elektrowni słonecznej, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Przeznaczeniem uzupełniającym jest teren:
 - 1) produkcji energii innej niż określonej w ust. 1, z wyłączeniem elektrowni wiatrowej;
 - 2) komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 3) komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 4) parkingu;
 - 5) elektroenergetyki, w tym magazynów energii;
 - 6) telekomunikacji, w tym stacji bazowych telefonii komórkowych;
 - 7) gazownictwa;
 - 8) wodociągów;
 - 9) pompowni ścieków;
 - 10) zieleni naturalnej;
 - 11) zieleni urządzonej;
 - 12) wód powierzchniowych śródlądowych, w tym urządzeń i infrastruktury melioracyjnej oraz obiektów służących małej retencji wód opadowych..
3. Tereny 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF i 6PEF są obszarami, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, oraz które zawierają w sobie strefę ochronną od tych urządzeń, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

§ 22. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy budynkami wynoszący 20%;
 - 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy budynkami wynoszącą 0,00;
 - 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy budynkami wynoszącą 0,02;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy budowlami nadziemnymi 80%;
 - 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy budowlami nadziemnymi 0,00;
 - 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy budowlami nadziemnymi 0,80;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 15%;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach wskazanych na części graficznej Planu;
 - 9) dopuszczenie sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeśli sąsiednia działka ma identyczne przeznaczenie w niniejszej uchwale.
2. W ramach zabudowy:
 - 1) dopuszcza się na jednej działce budowlanej zabudowę nie więcej niż dwoma budynkami o funkcji dopuszczonyj w ramach przeznaczenia;
 - 2) dopuszcza się budowę budynków o jednej kondygnacji nadziemnej;
 - 3) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków wynoszącej 10,00 m;
 - 4) nie ogranicza się maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków;
 - 5) dopuszcza się krycie budynków dachami o dowolnej geometrii.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
 - 1) dopuszcza się remont, renowację i rozbiórkę budynków;

- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
- 3) zakazuje się nadbudowy budynków.
4. W ramach podziałów terenów dopuszcza się wydzielenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Tereny 1L, 2L i 3L

§ 23. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Przeznaczeniem podstawowym jest teren lasu.

§ 24. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0%;
 - 2) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 90%.
2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków.

Rozdział 3. Tereny 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN i 9ZN

§ 25. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem podstawowym jest teren zieleni naturalnej, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Przeznaczeniem uzupełniającym jest teren:
 - 1) komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 2) zieleni urządzonej;
 - 3) wód powierzchniowych śródlądowych, w tym urządzeń i infrastruktury melioracyjnej oraz obiektów służących małej retencji wód opadowych;
 - 4) elektroenergetyki;
 - 5) telekomunikacji;
 - 6) gazownictwa;
 - 7) wodociągów.

§ 26. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy budynkami wynoszący 0%;
 - 2) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 80%.
2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków.

Rozdział 4. Tereny 1WS i 2WS

§ 27. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem podstawowym jest teren wód powierzchniowych śródlądowych, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Przeznaczeniem uzupełniającym jest teren:
 - 1) komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 2) komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 3) zieleni naturalnej,
 - 4) zieleni urządzonej.
 - 5) elektroenergetyki;
 - 6) telekomunikacji;
 - 7) gazownictwa;
 - 8) wodociągów.

§ 28. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy budynkami wynoszący 0%;
 - 2) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 70%.
2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków.

Dział III. Ustalenia Końcowe

§ 29. Opłaty z tytułu art. 36, ust. 4 Ustawy.

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 30. Podmiot wykonujący Uchwałę.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzęcin.

§ 31. Termin obowiązywania ustaleń Uchwały.

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Krzęcin
z dnia roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin obejmującego część
obrębu Żeńsko

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w obrębie geodezyjnym Żeńsko zlokalizowanym w północno-zachodniej części gminy Krzęcin. Obszar opracowania obejmuje łączną powierzchnię 114,66 ha.

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się następujące przeznaczenia terenów: teren elektrowni słonecznej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód powierzchniowych śródlądowych, teren drogi dojazdowej i teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin przyjętego Uchwałą Nr XVI/117/2008 Rady Gminy Krzęcin z dnia 30 maja 2008 r..

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium, które wskazuje dla obszarów planu funkcje związane z produkcją rolną czy zielenią leśną lub inną naturalną, czy też możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem energii wiatrowej).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

W szczególności plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – w części utrzymuje tereny o charakterze leśnym, zadrzewionym, czy zakrzewionym, śródpolnych obniżen terenowych, występującymi naturalnymi miejscami zbierania się wód opadowych, gdzie jednocześnie są chronione występujące siedliska przyrodnicze, czy stanowiska roślin chronionych oraz fauny. Z drugiej z kolei strony zgodnie z ustaleniami Studium, plan umożliwia realizację elektrowni słonecznych na gruntach rolnych lecz o niskiej przydatności bonitacyjnej.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy) spełniają zapisy § 7 uchwały.

Uwzględnienie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy) spełniają zapisy § 8 uchwały.

Projektowana struktura przestrzenna obszaru uwzględnia ponadto, ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. 1411) poprzez zapewnienie odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu w tym również układu komunikacyjnego.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Ze względu na wielkość i lokalizację obszaru objętego planem, nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13

ustawy) zabezpiecza dopuszczone, uzbrojenie wyznaczone w szczególności w liniach rozgraniczających terenów dróg.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przedmiotowym Planie ze względu na aktualną strukturę podziału geodezyjnego i własnościowego terenu oraz istniejące formy zabudowy i zagospodarowania terenu nie stwierdzono potrzeby określenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Jednakże w przypadku zaistnienia takiej potrzeby ustalono stosowne parametry w zakresie procedury scalania i podziału nieruchomości.

Zweryfikowano ustalenia planu miejscowego w relacji do oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych (a w razie braku planu ogólnego – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) i stwierdzono, że plan stanowi w znacznej części areal realizację postulatów najbardziej aktualnej oceny, przeprowadzonej przez Gminę Krzęcin zgodnie z wymogami art. 32, ust. 1 i ust. 2 ustawy. Sposób przeznaczenia terenów stanowi realizację ustaleń studium (SUiKZP), które w tym względzie uznano w przywołanej ocenie za aktualne i właściwe. Tym samym sporządzany plan jest realizacją aktualnych potrzeb i dyrektyw polityki przestrzennej Gminy Krzęcin. Również zweryfikowano kwestie spełnienia standardów projektowania uniwersalnego, przyjmując wytyczne wskazane zarówno w dokumencie strategicznym – SUiKZP, jak i w przywołanej ocenie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych (w analizowanym dokumencie – ocena aktualności studium i planów miejscowych). Na podstawie wskazań, dystrybucji wniosków składanych przez interesariuszy na terenie Gminy Krzęcin, wymogów środowiska naturalnego, wymogów przestrzeni przeznaczanej do zurbanizowania, a także wskazań dotyczących potrzeb ochrony zasobów przyrodniczych, i innych wskazań, stwierdzono zgodność ze standardami projektowania uniwersalnego.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach od 15.03.2024 roku do dnia 05.04.2024 roku oraz okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 2024 roku do 2024 roku, z wyznaczonym terminem składania uwag do dnia 2024 roku.

Jednocześnie projekt planu był upubliczniany na stronie internetowej bip.krzecin.pl.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w przedmiotowej sprawie.

Projektowane planem założenie urbanistyczne, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, co realizowane jest poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy) – utrzymanie dotychczasowego układu komunikacyjnego oraz projektowanie nowego układu komunikacyjnego w oparciu o ten istniejący. Ponadto rozwiązania przestrzenne planu uwzględniają, ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3 ustawy).

Sporządzenie planu jest tym samym zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Krzęcin.

Natomiast w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy), wykonane symulacje wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia w związku z koniecznością realizacji gminnej infrastruktury technicznej, czy zagospodarowania oraz utrzymania dróg publicznych. Skutek ten natomiast nie jest natychmiastowy i rozłożony będzie w czasie w związku z realizacją tych zadań, według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Krzęcin.

1. Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą Nr XXXVI/298/2023 Rady Gminy Krzęcin z dnia 26 października 2023 roku
2. Uchwała o jakiej mowa w pkt. 1 obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 115 ha.
3. Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego w gazecie „.....” w dniu 2024 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej

bip.Krzęcin.pl oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Żeńsko w dniach 2024 r. do 2024 r.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszenia i obwieszczeń, nie wpłynął żaden wniosek.

4. Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) Wójt Gminy Krzęcin wystąpił: pismem Nr ZPOŚ.6722.2.2024.AK z dnia 15.02.2024 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz pismem Nr ZPOŚ.6722.2.2024.AK z dnia 15.02.2024 r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Choszcznie, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie – pismo nr WOPN.411.18.2024.KM z dnia 12.03.2024 roku oraz uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie – pismo nr ZNS.9022.1.2.3.2024 z dnia 19.02.2024 roku nakłada obowiązek opracowania prognozy zgodnie z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ww. ustawy.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem Nr Nr ZPOŚ.6722.2.2024.AK z dnia 11.01.2024 r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Wnioski przyjmowane były w terminie do dnia 2024 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożono 10 wniosków (pism) przez organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Wójt Krzęcin, po zapoznaniu się ww. wnioskami, rozstrzygnął o sposobie ich rozpatrzenia.
6. Wójt Krzęcin, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził, jednocześnie rozpatrując wnioski, projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin, zawierający część tekstową i graficzną wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.
7. Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie.
8. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinie zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pismem Nr z dnia r.
9. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie przedstawił opinię w piśmie Nr z dnia r.
10. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od roku do roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu r. o godz stacjonarnie w siedzibie urzędu miasta i gminy, a ostateczny termin składania uwag ustalono do dnia roku. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ukazało się w gazecie „.....” w dniu r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.Krzęcin.pl oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Żeńsko w dniach r. do r.
11. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi / nie wpłynęła żadna uwaga. Wójt Krzęcin po zapoznaniu się z uwagami rozstrzygnął o ich całościowym nieuwzględnieniu / nie podjął rozstrzygnięcia w związku z brakiem uwag.
12. Wójt Krzęcin zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Krzęcin projekt uchwały, celem uchwalenia.

13. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Krzęcin stwierdziła, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin
14. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Żeńsko, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Krzęcin
z dnia roku

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Krzęcin
z dnia roku

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzęcin
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin obejmującego część obrębu Żeńsko**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

Rada Gminy Krzęcin rozstrzyga, co następuje:

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzęcin
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
gminy Krzęcin obejmującego część obrębu Żeńsko, inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

Rada Gminy Krzęcin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Krzęcin.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Krzęcin.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy.
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr
Rady Gminy Krzęcin
z dnia roku

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
ne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)
utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin
obejmującego część obrębu Żeńsko dostępne są pod adresem:
<https://rejestrurbanistyczny.gison.pl/krzecin/przystapienia?idEtap=2664>