UCHWAŁA NR XXVIII/166/2026
RADY MIEJSKIEJ W KRZANOWICACH

z dnia 3 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Gminie Krzanowice – Etap III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j., Dz.U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzanowice, przyjętego Uchwałą Nr VIII/77/2019 Rady Miejskiej w Krzanowicach z dnia 28 maja 2019 r.

Rada Miejska w Krzanowicach,
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Gminie Krzanowice – Etap III.

2. Plan obejmuje obszar, położony w gminie Krzanowice, w granicach ustalonych na rysunkach planu, który został oznaczony zgodnie z Uchwałą Nr XV/94/2016 Rady Miejskiej w Krzanowicach z dnia 1 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Krzanowice.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik nr 1 – będący rysunkiem planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały;
2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Krzanowicach o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – niestanowiący ustaleń planu;
3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Krzanowicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – niestanowiący ustaleń planu.
4) Załącznik Nr 4- dane przestrzenne.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **przeznaczeniu terenu –** należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
2) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu –** należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu podporządkowanego i nie mogącego kolidować z ustalonym planem przeznaczeniem terenu;
3) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
4) **powierzchni użytkowej –** należy przez to rozumieć sumę powierzchni pomieszczeń budynku służących do zaspokajania potrzeb związanych z jego przeznaczeniem, mierzoną po wewnętrznym obrysie pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych), z wyjątkiem powierzchni piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigów;

5) **usługach podstawowych –** należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, tj. usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, nie kolidujące z funkcją podstawową terenu;

6) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

7) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć otwarte tereny trawiaste, zespoły zadrzewień i zakrzewień, pełniące funkcję lokalnych powiązań przyrodniczych z uwzględnieniem utrzymania istniejącego charakteru zadrzewień łęgowych;

8) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;

9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne:

1) granice opracowania planu;

2) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów wraz z numerami i oznaczeniami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenów:

a) **U** - tereny usług,
b) **L** - teren lasu,
c) **RN** - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
d) **KO** - teren obsługi komunikacji,
e) **PEW** - tereny elektrowni wiatrowych,
f) **IE** - teren elektroenergetyki,
g) **KD** - tereny komunikacji dróg publicznych:
- **KDG** – tereny dróg głównych,
- **KDL** – tereny dróg lokalnych,
- **KDD** – tereny dróg dojazdowych,

5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,

6) strefa „OW” – obserwacji archeologicznej,

7) stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków,

8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10),

9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1);

10) granica strefy ochronnej od terenów elektrowni wiatrowych.

§ 4. 1. **Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) Poza ustalonymi przeznaczeniami dla poszczególnych terenów w rozdziale II – Ustalenia szczegółowe, dopuszcza się w całym obszarze lokalizowanie takich elementów zagospodarowania jak: zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia, miejsca postojowe, dojazdy niewydzielone, drogi transportu rolnego, ścieżki rowerowe i dojścia, uwzględniając przepisy odrębne w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

2) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki: w odległości 1,5 m od granicy, lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem pozostałych zapisów planu i przepisów odrębnych.

2. **Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

   a) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i miasta Krzanowice oraz zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,

   b) zakaz składowania odpadów,

   c) zakaz przetwarzania i magazynowania odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną działalnością,

   d) nakaz przetwarzania i magazynowania odpadów powstających w związku z działalnością w specjalnie wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami ustawy o odpadach;

2) należy zapewnić ciągłość przepływu istniejących rowów i cieków;

3) nakaz uwzględnienia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów od farmy wiatrowej,

4) W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko przyrodnicze i ludzi, nakazuje się:

   a) zastosowanie na wszystkich elementach konstrukcji elektrowni wiatrowej ujednoliconej kolorystyki, przy czym zastosowany kolor winien być jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, matowy, bez refleksów świetlnych;

   b) zastosowanie oznakowania przeszkodowego elektrowni wiatrowej zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych;

5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

6) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. **Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1) W granicach opracowania znajdują się stanowiska archeologiczne:

   a) nr AZP 102-38, nr st. w miejscowości 44, nr stanowiska na obszarze 181, ślad osadnictwa (epoka kamienia, prehistoria),

   b) nr AZP 102-38, nr st. w miejscowości 45, nr stanowiska na obszarze 182, ślad osadnictwa (prehistoria),

   c) nr AZP 102-38, nr st. w miejscowości 46, nr stanowiska na obszarze 183, ślad osadnictwa (epoka kamienia),

   d) nr AZP 102-38, nr st. w miejscowości 47, nr stanowiska na obszarze 184, ślad osadnictwa (epoka kamienia, prehistoria),

   e) nr AZP 102-38, nr st. w miejscowości 48, nr stanowiska na obszarze 185, ślad osadnictwa (epoka kamienia),

   f) nr AZP 102-39, nr st. w miejscowości 5, nr stanowiska na obszarze 103, nieokreślona funkcja (kultura łużycka), ślad osadnictwa (kultura łużycka),

   g) nr AZP 102-39, nr st. w miejscowości 20, nr stanowiska na obszarze 104, osada (neolit, okres rzymski, kultura łużycka przeworska), ślad osadnictwa (kultura celtycka, laten), funkcja nieokreślona (pradzieje)

   h) nr AZP 102-39, nr st. w miejscowości 21, nr stanowiska na obszarze 105, osada (neolit, okres wpł. rzymskich, neolit, epoka brązu) ślad osadnictwa (pradzieje)

   i) nr AZP 102-39, nr st. w miejscowości 22, nr stanowiska na obszarze 106, nieokreślona funkcja (kultura łużycka),

   j) nr AZP 102-39, nr st. w miejscowości 23, nr stanowiska na obszarze 107, ślad osadnictwa(neolit, faza B, pradzieje), funkcja nieokreślona (neolit),

k) nr AZP 102-39, nr st. w miejscowości 29, nr stanowiska na obszarze 113, ślad osadnictwa(epoka kamienia), nieokreślona funkcja (neolit)

l) nr AZP 102-39, nr st. w miejscowości 30, nr stanowiska na obszarze 114, nieokreślona funkcja (pradzieje)

m) nr AZP 103-39, nr st. w miejscowości 31 nr stanowiska na obszarze 1, ślad osadnictwa (kultura przeworska, pradzieje, średniowiecze)

n) nr AZP 103-39, nr st. w miejscowości 32 nr stanowiska na obszarze 2, ślad osadnictwa (kultura przeworska)

o) nr AZP 103-39, nr st. w miejscowości 25 nr stanowiska na obszarze 36, ślad osadnictwa (pradzieje, średniowiecze)

2) w granicach planu obowiązuje strefa "OW" obserwacji archeologicznej;

3) w obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1 oraz w granicach strefy o której mowa w pkt 2 sposób ochrony obiektów oraz zakres i rodzaj prowadzenia badań archeologicznych, winien być zgodny z przepisami odrębnymi, w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz Prawa budowlanego.

4) ustala się ochronę obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, Krzyża kamiennego kapliczkowego, zlokalizowanego w Pietraszynie w polu - w kierunku granicy, oznaczonego na rysunku planu;

5) zakres ochrony konserwatorskiej obiektu wymienionego w pkt 3 obejmuje jego zachowanie, odrestaurowanie i konserwację.

4. **Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:**

1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna wielkość działek – 600 m^2,

b) minimalna szerokość frontów działek – 16 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70-120.

5. **Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; z uwzględnieniem warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem, w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zieleń izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz z uwzględnieniem warunków określonych przepisami o drogach publicznych;

2) inwestycje realizować projektując liczbę miejsc parkingowych według potrzeb indywidualnych, jednak nie mniej niż:

a) dla obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności, dla biur – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla gastronomii – 1 miejsce na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dla hoteli, pensjonatów, agroturystyki – 1 miejsce parkingowe na każde 3 miejsca noclegowe,

d) dla obiektów sportowych – 1 miejsce parkingowe na 10 użytkowników,

e) dla przychodni zdrowia, gabinetów lekarskich – 2 miejsca parkingowe na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej.

f) dla szkół, przedszkoli, żłobków, 1 miejsce parkingowe na każdych 5 zatrudnionych,

g) dla pozostałych obiektów – 1 miejsce parkingowe na 100 m^2 powierzchni zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych, a także w garażach;

4) ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100;

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

5) ustala się w zakresie architektury:

a) **geometria dachów:**

- płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 20 - 50,

- dopuszcza się realizację facjatek, lukarn i doświetleń,

b) **pokrycie dachu -** dachówki, różne materiały i elementy o fakturze dachówek lub imitacji gontu, blachy płaskie, faliste, gont, strzechy; dla dachów płaskich dopuszcza się realizację pokrycia dachu z papy;

6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym, niż ustalone w planie dla danego terenu, uwzględniając pozostałe ustalenia planu;

7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy, zgodnej z przeznaczeniem ustalonym dla danego terenu, lecz o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, przekraczających określone w niniejszym planie, z zakazem ich zwiększenia, uwzględniając pozostałe ustalenia planu.

6. **W przypadku obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych, ustala się:**

1) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie powodzi Q10% oraz o prawdopodobieństwie powodzi Q1%, znajdujących się na obszarze planu, wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić uwzględniając przepisy prawa wodnego.

7. **Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) obsługa obszaru planu przez istniejący układ drogowy;

2) dojazd do działek budowlanych: bezpośrednio z drogi publicznej lub za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w §2 ust. 1 pkt 3 uchwały;

3) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z §4 ust. 5 pkt. 2, 3 i 4 uchwały.

8. **Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie **wodociągów** ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie),

c) możliwość rozbudowy systemu stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, eksploatacji oraz celów gaśniczych,

d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** ustala się:

a) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, uwzględniając przepisy odrębne w powyższym zakresie;

3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** ustala się:

a) odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji deszczowej gminy,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez indywidualne rozwiązania, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, uwzględniając przepisy odrębne w powyższym zakresie,

c) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) w zakresie **gazownictwa** ustala się:

a) Zasilanie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Obrowiec - Racibórz poprzez istniejącą stację redukcyjno-pomiarową w Pietrowicach Wielkich lub z odgałęzienia od gazociągu Obwodnica Południowa Raciborza w kierunku SRP Owsiszcze poprzez istniejącą stację redukcyjno-pomiarową w Bolesławiu.

2) Budowa rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia;

b) dopuszcza się lokalizację, przebudowę i modernizację obiektów, urządzeń i linii gazociągów przesyłowych oraz sieci gazowniczych,

c) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w gaz;

5) w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:

a) podstawowe zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych,

b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/NN oraz linii zasilających SN,

c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii,

6) w zakresie **ciepłownictwa** ustala się:

a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne bądź grupowe rozwiązania grzewcze, przy zastosowaniu źródeł ciepła niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych norm i standardów zanieczyszczeń powietrza,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń kogeneracyjnych, wykorzystywanych do zaopatrzenia obszaru w dostawę energii.

7) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:

a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,

b) dopuszcza się w obszarze planu realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

8) w obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;

9) wysokość obiektów infrastruktury technicznej - dostosować do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 20 m, za wyjątkiem pkt 10;

10) maksymalna wysokość:

a) infrastruktury telekomunikacyjnej - 25 m,

b) sieci i słupów elektroenergetycznych – 40 m.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy:**

1) Ustala się granice strefy ochronnej od granic terenów **PEW** – elektrowni wiatrowych, wyznaczone na rysunku planu, związane z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów,

w których ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład których wchodzi funkcja mieszkaniowa.

2) Na terenach oznaczonych symbolami **PEW**, a także w odległości 300 m od granic terenów **PEW**, położonych w obszarze planu, ustala się zakaz lokalizacji zbiorników wodnych oraz zalesiania i zadrzewiania terenu.

10. **Na obszarze objętym planem nie występują:**

1) tereny górnicze;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszary naturalnego osuwania się mas ziemnych;

4) udokumentowane złoża surowców naturalnych.

11. **Na obszarze objętym planem nie określa się:**

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. **Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4:**Dla terenów oznaczonych symbolami U, KL, PEW oraz IE ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Wyznacza się **tereny usług,** oznaczone symbolami **5U** i **6U,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie - tereny usług.

2) w ramach klasy przeznaczenia usługi, nie dopuszcza się:

a) usług handlu wielkopowierzchniowego;

b) usług pomocy społecznej;

c) usług kultu religijnego;

d) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

e) usług administracji.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) ustala się zakaz lokalizacji:

a) instalacji do wytłaczania eksplozyjnego,

b) instalacji do produkcji betonu, cementu i wapna,

c) instalacji do produkcji mas bitumicznych,

d) instalacji do czyszczenia, odtłuszczania,

e) instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór,

f) instalacji do produkcji paliw z produktów roślinnych,

g) instalacji do spopielania zwłok – krematoria,

h) instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym składowiska odpadów,

i) instalacji do produkcji i przetwórstwa materiałów ropopochodnych.

2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30%.

5) wartość nadziemnej intensywności zabudowy musi być większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,0.

§ 6. 1. Wyznacza się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN** i **7RN**, dla których ustala się:

1) Przeznaczenie - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2) dopuszcza się możliwość obrotu łopat elektrowni wiatrowych w terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenami elektrowni wiatrowych **PEW**, z zastrzeżeniem odpowiedniej wysokości ich ruchu, nie zagrażającej możliwości użytkowania rolniczego.

§ 7. 1. Wyznacza się **tereny lasu**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1L** i **2L,** z przeznaczeniem pod grunty leśne.

§ 8. 1. Wyznacza się **teren obsługi komunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KO**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacji;

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80 %;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 2,0,

b) minimalny – 0,01;

3) maksymalna wysokość zabudowy –15 m;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10 %.

5) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – 80%;

7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10%.

8) wartość nadziemnej intensywności zabudowy musi być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,0;

§ 9. 1. Wyznacza się **tereny elektrowni wiatrowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PEW**, **2PEW**, **3PEW** i **4PEW,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie: tereny elektrowni wiatrowych.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych – 4;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej – 210 m, z zastrzeżeniem pkt 7,

b) innych obiektów budowlanych – 20 m;

3) maksymalna średnica wirnika wraz z łopatami - 170 m;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – 80%;

5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10%.

6) wartość nadziemnej intensywności zabudowy musi być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,2;

7) wysokość elektrowni, w zależności od docelowego zlokalizowania masztu elektrowni musi uwzględniać wymogi określone w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, zachowując granice stref ochronnych od terenów **PEW**, o których mowa w §4 ust. 9 pkt 1 uchwały;

8) W przypadku realizacji elektrowni wiatrowej w terenie 3PEW ustala się nakaz ograniczenia maksymalnego hałasu wytwarzanego przez tę elektrownię, do \poziomu 98dB(A).

§ 10. 1. Wyznacza się **teren elektroenergetyki**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IE,** z przeznaczeniem pod obiekty teren elektroenergetyki;

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 21 m;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – 80%;

4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20%.

5) wartość nadziemnej intensywności zabudowy musi być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,5.

§ 11. 1. Wyznacza się **teren drogi głównej**, oznaczony symbolem**: 1KDG,** z przeznaczeniem pod drogę główną.

2. Szerokość drogi głównej w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny dróg lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL** i **3KDL**, z przeznaczeniem pod drogi lokalne.

2. Szerokość dróg lokalnych w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 1. Wyznacza się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami**: 2KDD, 3KDD, 4KDD** i **5KDD,** z przeznaczeniem pod drogi lokalne.

2. Szerokość dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krzanowic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Krzanowicach

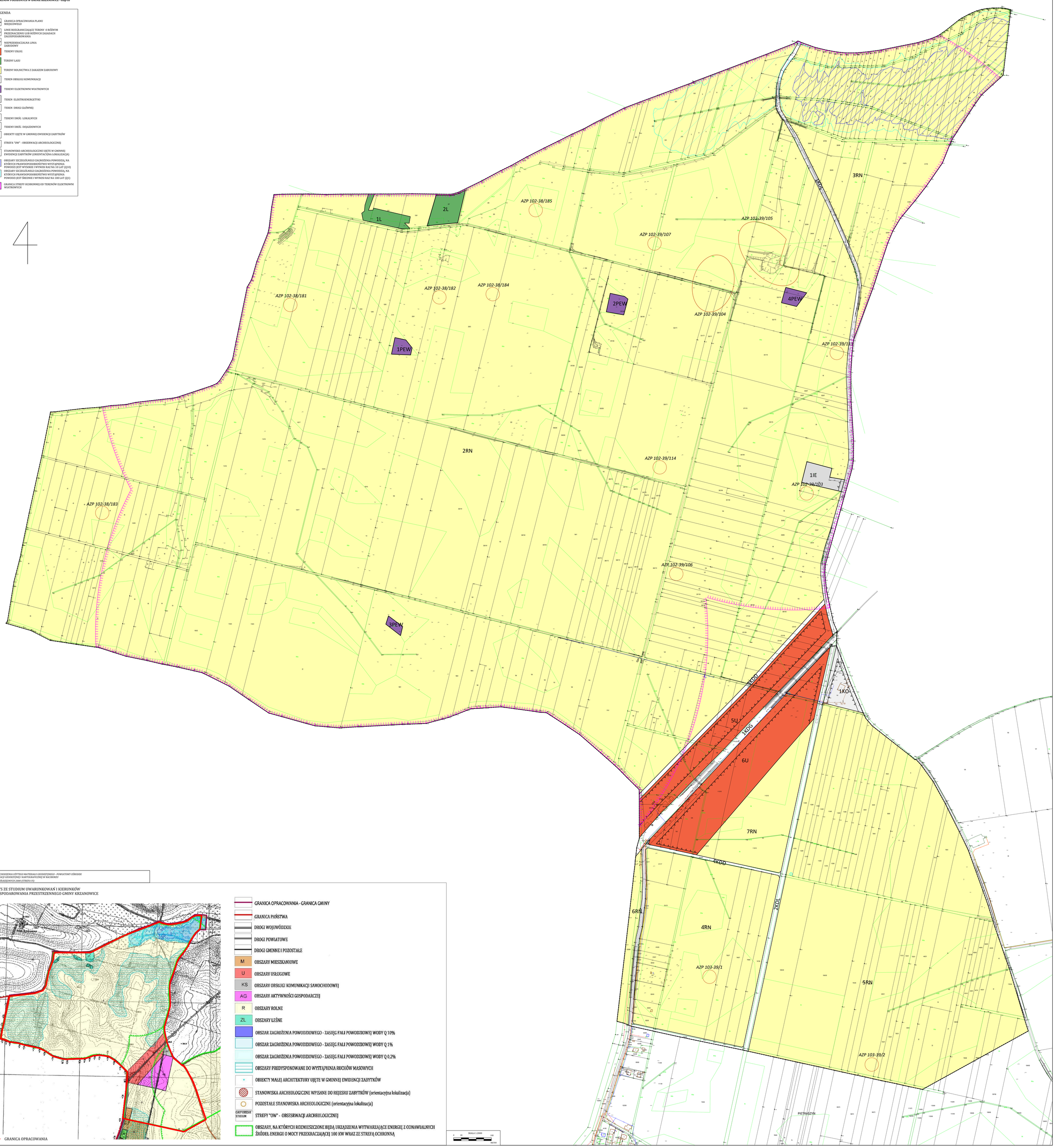
Tomasz Kostka

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/166/2026
Rady Miejskiej w Krzanowicach
z dnia 3 marca 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE KRZANOWICE - etap III

LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- U — TERENY USŁUG
- L — TERENY LASU
- RN — TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- KO — TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- PEW — TERENY ELEKTROWNI WIATROWYCH
- IE — TEREN ELEKTROENERGETYKI
- KDG — TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDL — TERENY DRÓG LOKALNYCH
- KDD — TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- CAŁY OBSZAR STUDIUM — STREFA "OW" - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (ORIENTACYJNA LOKALIZACJA)
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q10)
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q1)
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD TERENÓW ELEKTROWNI WIATROWYCH



ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU GEODEZYJNEGO - POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RACIBORZU
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 (STREFA 15)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZANOWICE

- GRANICA OPRACOWANIA - GRANICA GMINY
- GRANICA PAŃSTWA
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE I POZOSTAŁE
- M — OBSZARY MIESZKANIOWE
- U — OBSZARY USŁUGOWE
- KS — OBSZARY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- AG — OBSZARY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
- R — OBSZARY ROLNE
- ZL — OBSZARY LEŚNE
- OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO - ZASIĘG FALI POWODZIOWEJ WODY Q 10%
- OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO - ZASIĘG FALI POWODZIOWEJ WODY Q 1%
- OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO - ZASIĘG FALI POWODZIOWEJ WODY Q 0,2%
- OBSZARY PREDYSPONOWANE DO WYSTĄPIENIA RUCHÓW MASOWYCH
- OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW (orientacyjna lokalizacja)
- POZOSTAŁE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE (orientacyjna lokalizacja)
- CAŁY OBSZAR STUDIUM — STREFY "OW" - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ

SKALA 1:2000
0 20 40 60 80 100
METRY

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/166/2026
Rady Miejskiej w Krzanowicach
z dnia 3 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Krzanowicach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Nr Uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi/ Uzasadnienie
				Uwzględniona	Nie-uwzględniona	Uwzględniona	Nie uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
	03.06.2025 r.	Po dyskusji publicznej nad planowanymi rozwiązaniami w przyszłym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Gminie Krzanowice - Etap III, na podstawie którego mają być lokalizowane elektrownie wiatrowe oraz na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) składamy następujące wnioski do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: 1. Uwzględnienie wpływu elektrowni wiatrowych na środowisko przyrodnicze i krajobraz: Wnosimy o dokonanie oceny oddziaływania na środowisko - brak jest w projekcie oceny oddziaływania infradźwięków , migotania cieni oraz brak analizy wietrzności na danym obszarze. Jak wykazują mapy wietrzności Polski - gmina Krzanowice znajduje się w obszarze „mało korzystnym" Z tego wynika, że kwestie ekonomiczne takiej inwestycji mijają się z celem. Należy również wspomnieć, że dla gminy o malowniczym pejzażu i charakterze rolniczym elektrownie wiatrowe stanowią szpecące dominanty.	Uwaga dotyczy lokalizacji elektrowni wiatrowych		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie byłoby sprzeczne podstawowymi założeniami projektu. Ad. 1) wniosek poza zakresem przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu. Ocena oddziaływania na środowisko do decyzji środowiskowej stanowi kolejny etap po uchwaleniu planu. Wtedy taka ocena może zostać przeprowadzona , natomiast dla elektrowni wiatrowych organem właściwym do dokonania oceny oddziaływania na środowisko jest właściwy miejscowo RDOŚ. Ad. 2 W ramach przedmiotowej procedury planistycznej dochowano

		2. Zabezpieczenie interesu społeczności lokalnej: Po przeprowadzenie konsultacji społecznych z mieszkańcami wnosimy o uwzględnienie ich opinii. Plan powinien zawierać zapisy gwarantujące minimalizację uciążliwości hałasowych i wizualnych dla mieszkańców. 3. Bezpieczeństwo i infrastruktura techniczna: Wnosimy o zapisanie w projekcie planu, aby planowane turbiny wiatrowe były nowe, a nadzór budowlany był prowadzony prawidłowo i rzetelnie (bo mając doświadczenie z budowy poprzednich turbin wiemy, że dochodziło do wielu nieprawidłowości - „budowano co chciano, kiedy chciano i gdzie chciano". 4. Kwestie ekonomiczne i korzyści lokalne: Przewidywana przez inwestora wielkość wpływu podatku z jednej turbiny wiatrowej wynosić będzie rocznie około 50 tys. zł. Wartość ta stanowi 2 % wielkości fakturowej w momencie realizacji przedsięwzięcia i jest stałą w kolejnych latach, nie uwzględnia ona inflacji. Faktyczna wartość podatku po 20-30 latach będzie więc znikoma. Przykładem niech będą 4 turbiny wiatrowe wybudowane w naszej gminie mające decyzję na użytkowanie, które nie wyprodukowały jeszcze ani jednej MW/h. Podatek jest niewielki, ponieważ turbiny są stare, pochodzące z demontażu, a jeśli policzyć podatek 2% od złomu, to pewnie są to groszowe wielkości. Kolejną kwestią ekonomiczną dla społeczeństwa powinna być wysoka produkcja prądu, ale ze względu na niską wietrzność w naszej gminie produkcja jest niska . I tu powstaje pytanie - o celowość i zasadność takiej inwestycji. Wnosimy o ujęcie w uzasadnieniu planu informacji						wszystkich etapów przeprowadzania konsultacji społecznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ad. 3 wniosek poza zakresem przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu zaniechanie projektu. Wniosek o wpisanie do projektu planu aby planowane turbiny wiatrowe były nowe, a nadzór budowlany był prowadzony prawidłowo i rzetelnie, byłby sprzeczny z zasadami sporządzania planu. Ad 4. wniosek poza zakresem przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu oraz wymaganiami dotyczącymi projektu planu miejscowego, o którym mowa w art. 15 ust. 2 i 3 uopizp. Ad. 5 Ad. 5 Wniosek o uzyskanie kserokopii uzgodnień nie stanowi formalnej uwagi. Odnosząc się do wniosku zawartego w uzasadnieniu, jego uwzględnienie byłoby sprzeczne

		o przewidywanych korzyściach finansowych i rozwojowych dla gminy (np. wpływy z podatków, rozwój infrastruktury, udział mieszkańców' w zyskach). 5. Monitoring i kontrola oddziaływań: W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapisano instytucje, które powinny zaopiniować aktualny projekt planu. Wnioskowaliśmy o uzyskanie tych opinii, otrzymaliśmy niekompletny materiał, a te które otrzymaliśmy odnoszą się do poprzedniego projektu planu Stąd nasze wątpliwości, czy aktualny projekt planu został prawidłowo skonsultowany (brak m.in. opinii GIOŚ o braku konieczności oddziaływania transgranicznego). Wnosimy o zapisanie w planie obowiązku monitoringu środowiskowego i akustycznego oraz stworzenie mechanizmów kontroli i ewentualnego ograniczania negatywnego oddziaływania elektrowni po ich uruchomieniu. Uzasadnienie wniosku: Lokalizacja elektrowni wiatrowych wiąże się z istotnymi zmianami w krajobrazie, środowisku i jakości życia mieszkańców. W trosce o zrównoważony rozwój, konieczne jest uwzględnienie zarówno aspektów środowiskowych, społecznych, jak i ekonomicznych inwestycji w planowaniu przestrzennym. W związku z licznymi wątpliwościami i brakami na które zwracamy uwagę w wyżej wymienionych punktach odnośnie planowanego projektu **wnosimy o niezatwierdzanie tego projektu.**						podstawowymi założeniami projektu.

1.	14.12.2025 r.	1)Brak akceptacji społecznych dla powstawania farm wiatrowych na terenie gminy Krzanowicach. Inwestycje te budzą sprzeciw społeczeństwa świadczy o tym m.in. pisemny sprzeciw mieszkańców gminy - ponad 200 podpisów już w 2015roku i powstanie Stowarzyszenia na rzecz Praworządności i Ochrony Środowiska w Wojnowicach. W naszym odczuciu wszystko co dotyczy powstawania farm wiatrowych na terenie naszej gminy - urząd nie informuje społeczeństwa w dostateczny sposób o swoich działaniach - brak zebrań wiejskich na ten temat, brak informacji na Newstletterze . Odbieramy to jako brak transparentności w podejmowanych decyzjach i pomijanie głosu lokalnej społeczności. 2) Degradacja krajobrazu przyrodniczego i zanieczyszczenie środowiska - powstają nienaturalne dominanty krajobrazowe, ogromna ilość betonu wlana w grunt, przekraczanie norm hałasu, migotanie cieni itd. 3) Brak przeprowadzenia procedury oddziaływania transgranicznego na sąsiadujący kraj Unii Europejskiej - Republiki Czeskiej i efektu skumulowanego dla powstającej tam farmy wiatrowej. Opierając się na dokumentach - na opinii RDOŚ, który stwierdza wprost, że taka procedura jest wymagana. Urząd Gminy Krzanowice twierdzi jednak, że w procedurze poza planistycznej ustaiił z GDOŚ iż to co pisze RDOŚ nie jest istotne. Burmistrz na wezwanie RDOŚ nie przedstawił projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. 4) Brak zgody gminy sąsiadującej - gminy Pietrowice Wielkie (zgodnie z ustawą z maja 20216r o elektrowniach wiatrowych), na	Uwaga dotyczy lokalizacji elektrowni wiatrowych		X		X	Uwagi nieuwzględnione. Uwzględnienie byłoby sprzeczne podstawowymi założeniami projektu planu miejscowego. Ad. 1) i Ad. 2) Uwaga nie dotyczy merytorycznych ustaleń projektu. Sposób przeprowadzenia konsultacji społecznych do projektu jest zgodny z obowiązującymi przepisami. Przedmiotowy projekt był łącznie 3 krotnie poddawany procedurze wyłożenia do publicznego wglądu/konsultacji społecznych. Ad. 2) Uwaga ogólna bez doprecyzowania czego dotyczy. Ad. 3 Przeprowadzenie procedury transgranicznej nie było wymagane dla przedmiotowego projektu według żadnych przepisów prawnych. Ad 4. Należy wskazać, iż gmina sąsiadująca Pietrowice Wielkie na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu złożyła sprzeciw. Jednak po sporządzeniu projektu projekt

		lokowanie wiatraków w bliskiej odległości od granicy gminy co skutkuje koniecznością ingerencji w ich plan zagospodarowania i ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów. 5) Zauważamy już na etapie prognozy oddziaływania na środowisko liczne sprzeczności np. - czytamy że poszczególne turbiny będą rozdzielone szpalerami drzew, a z drugiej strony wokół turbin wiatrowych powstaje strefa ochronna wyznaczająca w postaci skutecznej wycinki krzewów i drzew - 7 turbin wiatrowych, z których w planie nie ma żadnej z nich. Brak raportu po realizacyjnego dotyczącego pomiaru hałasu, co ma wpływ na ocenę skumulowaną poziomu hałasu obecnej inwestycji (raport zawiera tylko opis ornitologiczny).						został pozytywnie zaopiniowany bez uwag przez gminę sąsiednią Pietrowice Wielkie. Ad. 5 Prognoza oddziaływania na środowisko była przedmiotem opiniowania i uzgodnień 40 instytucji i organów. Wraz z projektem uzyskała wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie. wniosek poza zakresem przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu zaniechanie projektu. Wniosek o wpisanie do projektu planu aby planowane turbiny wiatrowe były nowe, a nadzór budowlany był prowadzony prawidłowo i rzetelnie, byłby sprzeczny z zasadami sporządzania planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/166/2026
Rady Miejskiej w Krzanowicach
z dnia 3 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Krzanowicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rada Miejska w Krzanowicach
Rozstrzyga

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Gminie Krzanowice - Etap III, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w tym ustawie o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r., poz. 1483 ze zm.).

§ 1. W związku z realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Gminie Krzanowice - Etap III, nie przewiduje się poniesienie nakładów na infrastrukturę techniczną.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVIII/166/2026

Rady Miejskiej w Krzanowicach

z dnia 3 marca 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.Urz. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Burmistrzowi Krzanowic przedstawia Radzie Miejskiej w Krzanowicach do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Gminie Krzanowice - Etap III.

I. **Dane ogólne**

Rada Miejska w Krzanowicach na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 27 czerwca 2019 r. podjęła uchwałę Nr XV/94/2016 z dnia 1 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Krzanowice.

1) Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2) Inicjatywą do podjęcia działań w zakresie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego były wnioski inwestorów dotyczące zmiany przeznaczenia terenów objętych planem.

3) Projekt planu został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j., Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021, poz. 2404).

4) Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzanowice przyjętego Uchwałą przyjętego Uchwałą Nr VIII/77/2019 Rady Miejskiej w Krzanowicach z dnia 28 maja 2019 r. Należy wskazać, iż przeznaczenie terenów zgodnie z przedmiotowym projektem pozostaje w zgodzie z zapisami studium.

II. **Procedura opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Miejską w Krzanowicach w/w uchwały Burmistrz Krzanowic, jako organ sporządzający projekt, kolejno:

1) ogłosił w prasie miejscowej i przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;

2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednocześnie rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych do planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) uzyskał opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej;

6) uzyskał uzgodnienie z Zarządem Województwa Śląskiego w zakresie zadań samorządu województwa, o których

mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) uzyskał pozytywne uzgodnienie i opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

uzyskał pozostałe niezbędne uzgodnienia i opinie

8) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną nad wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu;

9) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia.

13) podjął rozstrzygnięcie dotyczący rozpatrzenia uwag, złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu (wpłynęła jedna uwaga).

14) przedłożył Radzie Miejskiej w Krzanowicach do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego dla terenów położonych w Gminie Krzanowice - Etap III.

15) Następnie dla przedmiotowego planu miejscowego zostało wydane rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego NR IFIII.4131.1.25.2025 z dnia 7 marca 2025 r.

16) Ponownie uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie

10) Przeprowadził konsultacje społeczne nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

11) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

17) podjął rozstrzygnięcie dotyczący rozpatrzenia uwag, złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu (wpłynęła jedna uwaga).

18) przedłożył Radzie Miejskiej w Krzanowicach do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Gminie Krzanowice - Etap III.

Wprowadzone zmiany do projektu po wydaniu rozstrzygnięcia:

1) Dostosowano projekt do wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404)
2) Usunięto niezgodne przepisami definicje oraz ustalono dla wszystkich niezbędnych terenów minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy
3) Przywrócono przeznaczenia terenów 2PU, 3PU, 13MN i 1IT do przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego tj. terenów rolnych, dla których nie ma potrzeby uzyskania zgody przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
4) Nie przeprowadzano transgranicznego oddziaływania na środowisko, na co zwracał uwagę organ opiniujący projekt tj. RDOŚ. Powyższe zostało uzasadnione i opisane w dodatkowym odrębnym dokumencie, który stanowi element dokumentacji planistycznej.
5) W trakcie opiniowania wystąpiono również o opinie do izby rolniczej oraz dyrektora zarządu zlewni,
6) Ponowienie procedury planistycznej poprowadzono zgodnie z nowymi przepisami obowiązującymi w tej sprawie.
7) Konsultowano projekt z gminą sąsiednią, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

III. **Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Gminie Krzanowice - Etap III.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzono na podstawie uchwały nr XV/94/2016 z dnia 1 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Krzanowice.

Sporządzając niniejszy projekt planu przeprowadzono analizę zgodności jego ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy wskazać, iż rozwiązania projektowe nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

IV. **Wnioski**

1. Do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego załącza się załączniki, tj.:

1) Załączniki Nr 1 - będące rysunkami planu, sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiące integralną część uchwały;

2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Krzanowicach o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu - niestanowiący ustaleń planu;

3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Krzanowicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - niestanowiący ustaleń planu

4) Załącznik Nr 4 - dane przestrzenne.

2. Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego nie spowoduje powstania znaczących negatywnych oddziaływań

na środowisko. Przedmiotowe zainwestowanie nie będzie powodowało transgranicznego oddziaływania na środowisko.

3. Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

V. **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

Plan miejscowy w § 4 ust. 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 2 planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania ustalone dla poszczególnych terenów. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w § 4 ust. 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wraz z zasadami ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W rozdziale
1 planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów. 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

Plan miejscowy w § 4 ust. 2 pkt 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska,
przyrody i krajobrazu kulturowego w zakresie gospodarowania wodami.

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

W granicach opracowania występują obszary wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Przedmiotowy projekt planu został uzgodniony pozytywnie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

Plan miejscowy zawiera rozwiązania odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych zostały w planie miejscowym uwzględnione dla poszczególnych terenów.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy poprzez ustalenia w rozdziale 2 uchwały dotyczącym przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. W zakresie wprowadzanych zmian niniejszym projektem powyższe potwierdza sporządzona na jego potrzeby prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz przeznaczenie terenów uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan miejscowy został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa. Na obszarze planu nie występują budowle i urządzenia infrastruktury obrony cywilnej.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu miejscowego nie obejmuje terenów przestrzeni publicznych. Natomiast plan został sporządzony w poszanowaniu interesu społecznego i publicznego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w § 4 ust. 6 reguluje zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zawiera ustalenia dotyczące telekomunikacji (§ 4 ust. 8 pkt 10).

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tam przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Krzanowic na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. Szerzej

powyższe zostało opisane w rozdziale II niniejszego uzasadnienia.

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

Plan miejscowy w § 4 ust.8 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów zachowano równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi. Ustalone w planie przeznaczenie terenów i sposoby ich zagospodarowania uwzględniają ten fakt. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty prywatne. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności, w tym poprzez zachowanie udziału społeczeństwa w ramach udostępnienia projektu planu do publicznego wglądu. Ponadto projekt planu ze względu na rodzaj przeznaczenia terenów wprowadza zapisy mające na celu poszanowanie sąsiedztwa poza granicami objętymi planem poprzez ustalenia zawarte w projekcie uchwały

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

Plan ustala zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy. co ma na celu kształtowanie ładu przestrzennego w gminie.

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

Procedura sporządzenia niniejszego projektu planu miejscowego została rozpoczęta w celu aktualizacji zapisów obowiązujących planów w zakresie zmiany przeznaczenia terenów.

Gmina Krzanowice nie posiada aktualnej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy. oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium uwarunkowań, sporządzone dla obszaru całej gminy. zostało uchwalone w 2019 r. w związku z czym zachowuje aktualność i nie wymaga zmian. Gmina dąży do aktualizacji dokumentów planistycznych w ślad za potrzebami mieszkańców oraz nowelizacjami przepisów prawnych.

VII. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych w związku z uchwaleniem i realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. poza kosztem sporządzenia projektu planu Gmina nie poniesie wydatków.