

**UCHWAŁA NR LVII/480/23
RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA**

z dnia 3 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla obrębu Kargał Las – edycja II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185 i 2747) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/194/2020 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 5 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębu Kargał Las – edycja II, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/101/19 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 22 października 2019 r., Rada Gminy Wola Krzysztoporska uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębu Kargał Las – edycja II, zwany dalej planem, składający się z:

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

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

3. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) granice lokalizacji instalacji OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną,
- e) stanowiska archeologicznej wraz z numerami,
- f) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- g) granica strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego,
- h) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- i) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
- j) barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.

2) oznaczenia informacyjne:

- a) istniejący rurociąg dalekosiężny ropy naftowej,
- b) oś istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- c) linie własności,
- d) linie wymiarowania (wymiar podany w metrach).

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach, jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wola Krzysztoporska;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar w gminie Wola Krzysztoporska, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji, linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 6) **ustawie** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **gospodarstwie rolnym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- 9) **produktach pofermentacyjnych** – należy przez to rozumieć płynne lub stałe substancje organiczne powstające w wyniku procesu produkcji biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 poz. 610, 1093);
- 10) **dojeżdżie** - należy przez to rozumieć ciągi pieszo-jezdne, ciągi jezdne – o szerokościach zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
- 11) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków - mierzona według wytycznych zawartych w przepisach odrębnych,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami - mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 12) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych, polegających na obserwacji i analizie nawarstwień, mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

Rozdział 2 Przeznaczenia terenów

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 3) **RU** - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 4) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) **R** – tereny rolnicze;
- 6) **KDA/MOP** – teren drogi publicznej – autostrady, teren miejsca obsługi podróżnych;
- 7) **KDA** – tereny drogi publicznej - autostrady;
- 8) **KDZ** – teren drogi publicznej - zbiorczej;
- 9) **KDL** - teren drogi publicznej - lokalnej;
- 10) **KDD** - tereny drogi publicznej – dojazdowej;
- 11) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w jej obecnej formie i z obecną funkcją, z możliwością remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;

- 4) działki nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna;
- 5) istniejące budynki lub ich części, które znajdują się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy; a linią rozgraniczającą drogi, podlegają rozbudowie z zachowaniem ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy; nadbudowie, przebudowie lub remontowi w obrysie ścian zewnętrznych
- 6) stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4 **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów, obiektów, instalacji mogących stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz.247, 784, 922, 1211, 1551), z wyłączeniem inwestycji realizujących cele publiczne oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) zakaz stosowania otwartych zbiorników do składowania i gromadzenia gnojowicy i gnojówki;
- 5) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów;
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM** i **2RM** zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R**, **2R**, **3R** oraz **1RU** zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) nawozy naturalne wytworzone w obszarze przedsięwzięcia związanego z chowem lub hodowlą zwierząt podlegają obowiązkowi ich przetworzenia do formy produktów pofermentacyjnych w miejscu ich wytwarzania;
- 9) ustalenia o których mowa w pkt. 8 dotyczą przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) ograniczenia wynikające z zakazów o których mowa w pkt 6 i 7, odnoszą się do łącznej obsady w ramach jednego gospodarstwa rolnego w nowoprojektowanych obiektach oraz w już istniejących. Jeżeli w skład gospodarstwa wchodzi obiekty położone poza granicami niniejszego planu, dopuszczalną obsadę inwentarza ustala się wyłącznie dla obiektów położonych w granicach obszaru objętego planem;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U** zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RM** zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

Rozdział 5

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

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) na obszarze lokalizacji zabytków archeologicznych wyznaczonych na rysunku planu i wymienionych w poniższej tabeli, dla którego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i prawa budowlanego:

Miejscowość	Numer stanowiska na obszarze/Numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia
Rokszycy II	AZP 74-53/37	śląd osadnictwa	epoka kamienna-neolit?
Rokszycy II	AZP 74-53/38	śląd osadnictwa	późne średniowiecze

- 2) w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7. 1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 4MN/U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) budynków mieszkalno-usługowych;
- 4) budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) wiat i altan;
- 6) dojazdów;
- 7) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 8) miejsc postojowych.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych:
 - a) wysokość budynków nie większą niż 12,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3, w tym ostatnią dopuszcza się jako poddasze użytkowe;
- 2) dla budynków gospodarczych, garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość budynków i obiektów budowlanych nie większą niż 6,0 m,
 - b) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną,
 - c) dopuszczenie garaży wbudowanych w zabudowę przeznaczoną na funkcję mieszkaniową;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0;

- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 8) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;
- 9) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 23.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**,
 - b) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**,
 - c) z drogi publicznej – zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **2MN/U** i **3MN/U** ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**,
 - b) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD**;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN/U** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**.

§ 8. 1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1P/U** do **7P/U** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) budynków garażowych oraz wiat;
- 4) dojazdów;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 7) urządzeń i obiektów technologicznych;
- 8) parkingów i miejsc postojowych;
- 9) placów manewrowych i montażowych;
- 10) wyznacza się granice lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wraz ze strefą ochronną, oznaczone na rysunku planu.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1P/U** i **2P/U** ustala się:

- 1) dla budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych ustala się:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 35,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 4;
- 2) dla budynków garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość nie większa niż 15,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2;
- 3) na budynkach, nad płaszczyznę dachów, dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów technologicznych – do wysokości nie większej niż 5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej;

- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 4,0;
- 7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 23.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami od **3P/U** do **7P/U** ustala się:

- 1) dla budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych ustala się:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 18,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3;
- 2) dla budynków garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość nie większa niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 1;
- 3) na budynkach, nad płaszczyznę dachów, dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów technologicznych – do wysokości nie większej niż 5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 2,5;
- 7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 23.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1P/U** i **2P/U** ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej – lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**,
 - b) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **3P/U** i **4P/U** ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD**,
 - b) z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW**;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5P/U** i **6P/U** ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD**,
 - b) z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDW**;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7P/U** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD**.

§ 9. 1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM** i **2RM** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy zagrodowej;
- 2) budynków gospodarczych i inwentarskich;

- 3) usług związanych z produkcją rolną;
- 4) dojazdów;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 7) parkingów i miejsc postojowych.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) dla budynków mieszkaniowych:
 - a) wysokość budynków nie większą niż 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2, w tym ostatnią kondygnację dopuszcza się jako poddasze użytkowe;
- 2) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość nie większą niż 15,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2,
 - c) dopuszczenie garaży wbudowanych w zabudowę przeznaczoną na funkcję mieszkaniową;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 8) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;
- 9) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 23.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **1RM**:
 - a) istniejącym dojazdem do terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** - poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U** lub,
 - b) z drogi publicznej – zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **2RM** z drogi publicznej – dojazdowej oznaczonej symbolem **3KDD**.

§ 10. 1. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych związanych z produkcją rolną;
- 2) budynków inwentarskich;
- 3) budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) budowli rolniczych;
- 5) biogazowni rolniczych o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 6) urządzeń budowlanych, niewymagających uzyskania wyłączenia z produkcji rolniczej;
- 7) wiat i altan;

- 8) dojazdów;
- 9) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 10) miejsc postojowych.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) dla budynków i obiektów budowlanych ustala się:
 - a) wysokość nie większą niż 15,0 m,
 - b) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,5;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 7) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;
- 8) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 9) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 23.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU** ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**,
 - b) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **1R** do **3R**, ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.

2. W granicach terenów o których mowa w ust.1 ustala się możliwość lokalizacji budynków inwentarskich, budynków gospodarczych, budowli rolniczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, niewymagających uzyskania wyłączenia z produkcji rolniczej urządzeń infrastruktury technicznej i dojazdów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 10 m;
- 2) wysokość budowli rolniczych nie większa niż 15 m;
- 3) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 8) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDA/MOP**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) droga publiczna autostrada,
 - b) Miejsce Obsługi Podróżnych;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków - nie większa niż 12 m,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
 - c) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
 - d) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 23.

§ 13. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDA**, **2KDA**, ustala się:

- 1) klasę A – autostrada;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, części pasa drogowego znajdującego się w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) klasę Z – droga zbiorcza;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 25,0 m do 27,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) klasę L – droga lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 12,0 m, z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **4KDD**, ustala się:

- 1) klasę D – droga dojazdowa,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla **1KDD** i **2KDD** – 10,0 m, z trójkątnymi poszerzeniami pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla **3KDD** – od 10,0 m do 16,0 m, z trójkątnymi poszerzeniami pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla **4KDD** – 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z trójkątnymi poszerzeniami pasa drogowego w obrębie skrzyżowań i placami do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi

Rozdział 7

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

§ 18. Na obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, wzdłuż której wyznacza się pas technologiczny z ograniczeniami w użytkowaniu i zabudowie, dla którego ustala się:

- 1) szerokość stref ochronnych: 36,0 m – po 18,0 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej;
- 2) w granicach pasa technologicznego:
 - a) obowiązują przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0 m, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, wzdłuż której wyznacza się strefę ochronną z ograniczeniami w użytkowaniu i zabudowie, dla której ustala się:

- 1) szerokość strefy ochronnej: 15,0 m – po 7,5 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej,
- 2) w granicach strefy ochronnej:
 - a) obowiązują przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - b) obowiązuje zakaz zadrzewiania oraz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku likwidacji bądź skablowania linii elektroenergetycznej ustalenia dotyczące strefy ochronnej o której mowa w ust. 1 nie obowiązują.

§ 20. Na obszarze objętym planem część terenów znajduje się w strefie bezpieczeństwa dalekosiężnego rurociągu naftowego, o szerokości 30 m (po 15 m od osi rurociągu), zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje zakaz:

- 1) wszelkiej zabudowy;
- 2) składowania materiałów palnych;
- 3) wznoszenia ogrodzeń utrudniających dostęp, eksploatację i kontrolę rurociągu produktów naftowych,
- 4) sadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości 5 m od osi rurociągu produktów naftowych i kabla światłowodowego.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 21. Dla nieruchomości przeznaczonych w planie na cele inne niż rolne i leśne określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 15 m;
- 3) kąt położenia granic działek przylegających do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 4) ustaleń w zakresie scalań i podziałów nieruchomości nie stosuje do działek wydzielanych pod drogi oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu;
- 2) dopuszcza się budowę dróg rowerowych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 3) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych;
- 4) wskazuje się drogę stanowiącą element układu ponadregionalnego – autostradę oznaczoną na rysunku planu symbolami **1KDA/MOP, 1KDA, 2KDA**;
- 5) wskazuje się drogę będącą elementem układu podstawowego umożliwiającą połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – drogę zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 6) wskazuje się ulice stanowiące element połączeń wewnętrznego układu drogowego – ulice lokalne i dojazdowe oznaczone symbolami: **1KDL, 1KDD i 2KDD**;
- 7) wskazuje się drogi niepubliczne stanowiące układ uzupełniający – drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **1KDW i 2KDW**.

§ 23. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – minimum jedno stanowisko na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;
- 3) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – jedno miejsce postojowe na dwa stanowiska pracy;
- 4) dla zabudowy produkcyjnej – jedno miejsce postojowe na dwa stanowiska pracy;
- 5) na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej oraz z projektowanej sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

2) odprowadzanie ścieków przemysłowych do bezodpływowych zbiorników poprzez sieć kanalizacyjną zakładu, w którym ścieki są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z projektowanej podziemnej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z sieci gazu przewodowego po jej wybudowaniu;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z indywidualnych źródeł ciepła.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Dopuszcza się lokalizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.

Rozdział 11 **Stawki procentowe**

§ 25. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 1%.

Rozdział 12 **Ustalenia końcowe**

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wola Krzysztoporska.

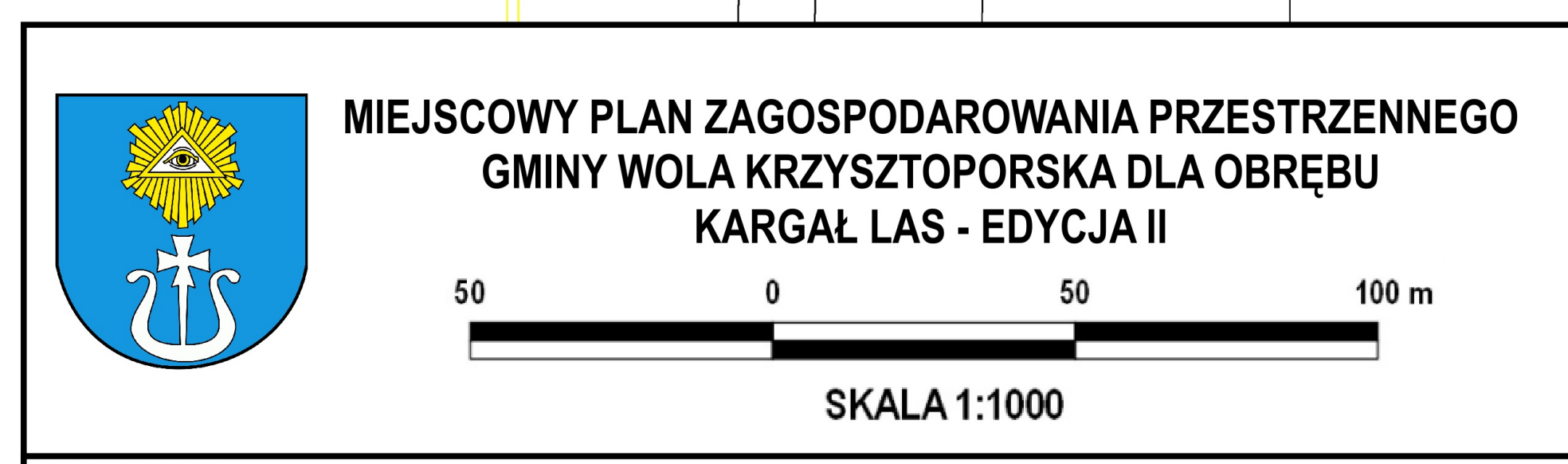
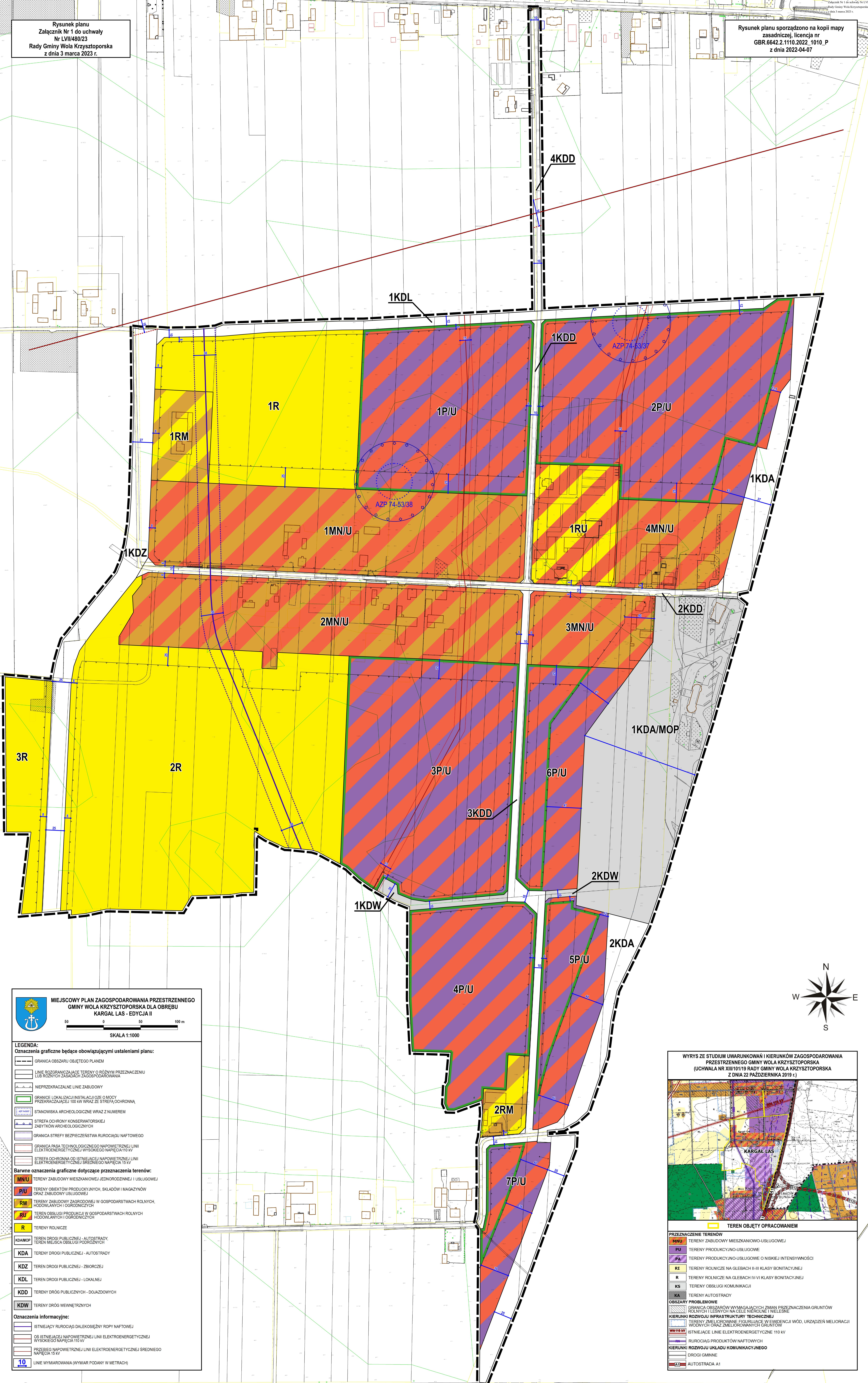
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Małgorzata Gniewaszewska

Rysunek planu
Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr LVII/480/23
Rady Gminy Wola Krzysztoporska
z dnia 3 marca 2023 r.

Rysunek planu sporządzono na kopii mapy
zasadniczej, licencja nr
GBR.6642.2.1110.2022_1010_P
z dnia 2022-04-07



LEGENDA:
Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

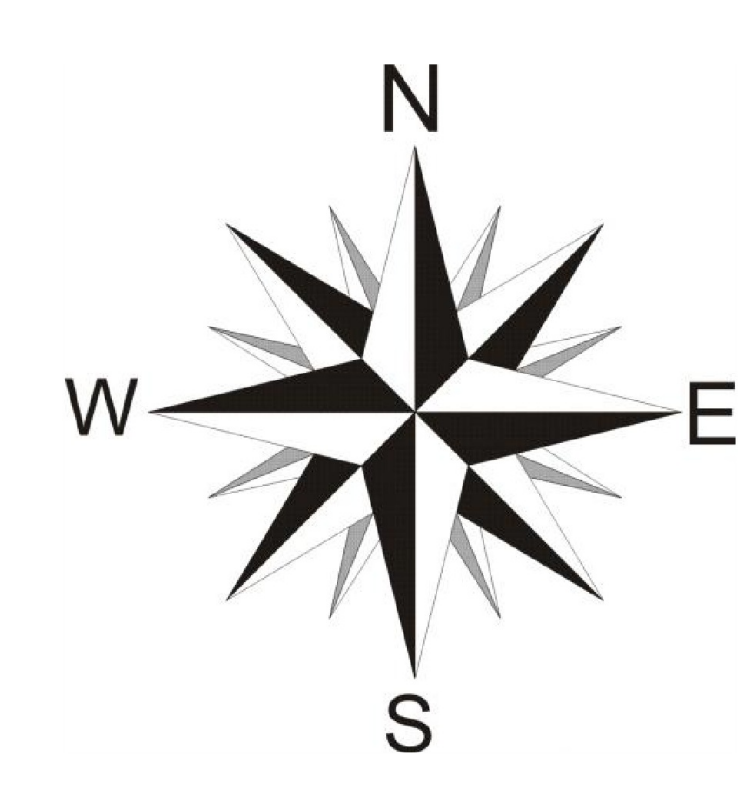
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIERZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE LOKALIZACJI INSTALACJI OZE O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICA STREFY BEZPIECZEŃSTWA RUROCIĄGU NAFTOWEGO
- GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO NAWIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCEJ NAWIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

Barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

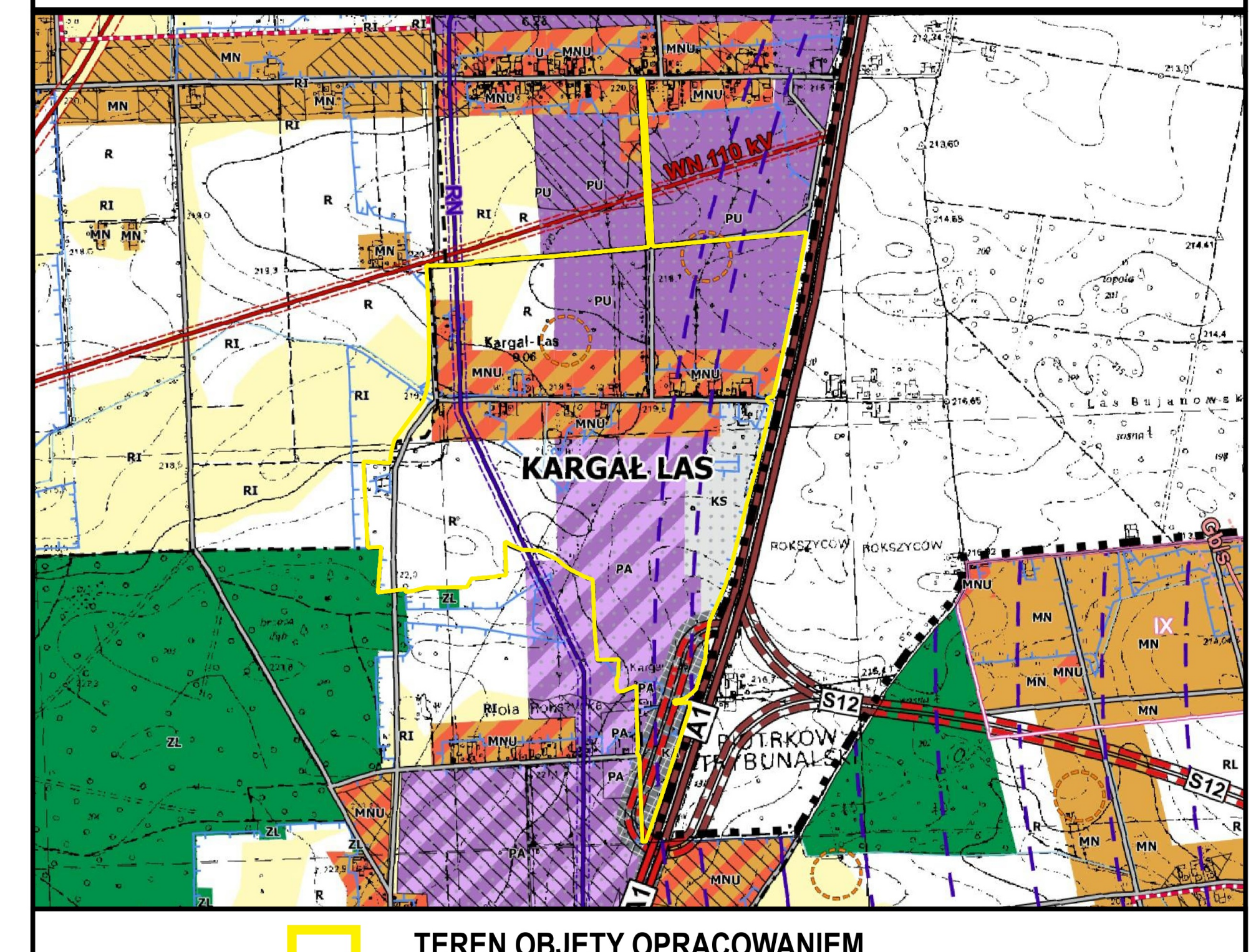
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- PU** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- RU** TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- R** TERENY ROLNICZE
- KDAMOP** TERENY DROGI PUBLICZNEJ - AUTOSTRADY, TERENY MIEJSCA OBSŁUGI PODROZNYCH
- KDA** TERENY DROGI PUBLICZNEJ - AUTOSTRADY
- KDZ** TERENY DROGI PUBLICZNEJ - ZBIORCZEJ
- KDL** TERENY DROGI PUBLICZNEJ - LOKALNEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

Oznaczenia informacyjne:

- ISTNIEJĄCY RUROCIĄG DALEKOSIĘNY ROPY NAFTOWEJ
- OS ISTNIEJĄCEJ NAWIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- PRZEBIEG NAWIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- 10 LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA (UCHWAŁA NR XIII/101/19 RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2019 r.)



TEREN OBJĘTY OPRACOWANIEM

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- PU** TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
- PA** TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE O NISZKIEJ INTENSYWNOSCI
- RI** TERENY ROLNICZE NA GLEBACH II-III KLASY BONITACYJNEJ
- R** TERENY ROLNICZE NA GLEBACH IV-VI KLASY BONITACYJNEJ
- KS** TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- KA** TERENY AUTOSTRADY

OBZARY PROBLEMOWE

- GRANICA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH ZMIAN PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LESNYCH NA CELE NIEROLNE I NIELESNE
- KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TERENY ZMELIOROWANE FIGURUJĄCE W EWIDENCJI WÓD, URZĄDZENIA MELIORACJI WÓDNYCH ORAZ ZMELIOROWANYCH GRUNTÓW
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV
- RUROCIĄGI PRODUKTÓW NAFTOWYCH
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO
- DROGI GMINNE
- A1 AUTOSTRADA A1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/480/23

Rady Gminy Wola Krzysztoporska

z dnia 3 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla obrębu Kargał Las – edycja II

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Wola Krzysztoporska stwierdza:

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania Gminy Wola Krzysztoporska dla obrębu Kargał Las – edycja II był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 2 stycznia 2023 r. do dnia 24 stycznia 2023 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 10 lutego 2023 r. nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/480/23

Rady Gminy Wola Krzysztoporska

z dnia 3 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie 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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.

3. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:

- 1) środki Unii Europejskiej;
- 2) środki Funduszu Ochrony Środowiska;
- 3) kredyt bankowy;
- 4) emisja obligacji komunalnych;
- 5) środki prywatne.

4. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie gminy, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

5. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/480/23

Rady Gminy Wola Krzysztoporska

z dnia 3 marca 2023 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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr LVII/480/23 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 3 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla obrębu Kargał Las – edycja II

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, zgodność z wynikami analizy przeprowadzonej przy sporządzaniu Oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały znajdują się regulacje określająca podstawowe wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące; zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych gospodarki odpadami. Ponadto w planie ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029), z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa.

Grunty chronione przeznaczone na cele nierolnicze (poszerzenie drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KDD) uzyskały zgodę od Ministra Rozwoju Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne.

3) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w ustaleniach planu wskazano lokalizację stanowisk archeologicznych dla których wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej.

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Natomiast potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakazem dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenów, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę terenów posiadających predyspozycje w tym zakresie, tj. posiadających dostęp do istniejących dróg publicznych, uzbrojenia technicznego itp.

6) prawa własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nadmiernie nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej,

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego

sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami.

8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapisy zapewniające obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę. Potrzeba interesu publicznego została zapewniona również poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji mediów na wszystkich terenach.

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w rozdziale 10. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa przy sporządzaniu planu miejscowego poprzez opublikowanie ogłoszenia i obwieszczenia, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu od 2 do 24 stycznia 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami została zorganizowana dnia 13 kwietnia 2023 r., w sali konferencyjnej na parterze budynku Urzędu Gminy Wola Krzysztoporska.

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie przekazana do organu nadzoru, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §23 ust.3. dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody. Do czasu realizacji sieci wodociągowej plan dopuszcza stosowanie indywidualnych ujęć wody.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego.

Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań.

Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów zabudowy wykorzystując istniejący układ dróg publicznych. Rozwiązanie to zapewni optymalne wykorzystanie

istniejącego układu drogowego i nie przyczyni się do zwiększenia transportochłonności istniejącego układu przestrzennego.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – miejscowy plan został sporządzony dla obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej tj. dla obszarów charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej i publicznego transportu zbiorowego.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku pozostawienia odpowiednich szerokości pasów drogowych dróg publicznych. Przyjęte szerokość dróg zapewnią możliwość ich odpowiedniego wykorzystania uwzględniającego przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Obszar objęty miejscowym planem to obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, posiadający uzbrojenie i dostęp do istniejących dróg publicznych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej Nr XV/122/19 z dnia 19 grudnia 2019 roku Rady Gminy Wola Krzysztoporska w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Krzysztoporska.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wydatkami z budżetu gminy związanymi z budową dróg publicznych. Budżet gminy w długoterminowej perspektywie skorzysta natomiast z racji płaconych podatków od nieruchomości.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.