



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 31 marca 2022 r.

Poz. 1760

UCHWAŁA NR XXXIX/329/22 RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA

z dnia 24 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla działki nr ewid. 488/4 położonej w obrębie Bogdanów

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i poz. 1834), w nawiązaniu do uchwały Nr XVII/138/20 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 26.02.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla działki nr ewid. 488/4 położonej w obrębie Bogdanów, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla działki nr ewid. 488/4 położonej w obrębie Bogdanów w granicach określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.

2. Plan miejscowy obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz ustalenia zawarte w części graficznej planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu obejmująca rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wola Krzysztoporska o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne aktu - stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wola Krzysztoporska;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy Wola Krzysztoporska;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi;

- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć 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;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku drogi i która nie dotyczy urządzeń budowlanych związanych z budynkiem oraz takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, winda, pochylnia, podest, rampa i inne detale wystroju architektonicznego nie więcej niż 1,5 m;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 10) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, do powierzchni działki budowlanej;
- 11) **wysokości zabudowy** – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji, do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwość wynikającą z zagospodarowania i przeznaczenia terenu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone symbolami:

- 1) **IKS** – teren obsługi komunikacji;
- 2) **IZI** – teren zieleni izolacyjnej.

§ 4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 8) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;

- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochrony sanitarnej cmentarza (50,0m);
- 5) strefa ochrony sanitarnej cmentarza (150,0m);
- 6) literowe i barwne oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu;

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) linia wymiarowania (wymiar podany w metrach).

Rozdział 2

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

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obsługi komunikacji;
- 2) możliwość lokalizacji parkingu, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów sanitarnych związanych z obsługą cmentarza, zieleni urządzonej, dojść i dojazdów oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni izolacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych oraz miejsc postojowych;
- 3) możliwość lokalizacji sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Na obszarze objętym planem określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi mogą być lokalizowane wyłącznie obiekty i urządzenia budowlane z zakresu infrastruktury technicznej oraz parkingi;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, gdzie obowiązują przepisy odrębne;

- 4) w przypadku realizacji obiektu o wysokości 50 m npt i większej, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Na całym obszarze w granicach planu ustala się zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz określony w punkcie 1 nie dotyczy inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również inwestycji celu publicznego w zakresie uzbrojenia terenu, telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) zakaz emisji do środowiska substancji lub energii powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko;

2. Zgodnie z przepisami szczególnymi ustalone zostały strefy sanitarne od terenu cmentarza znajdującego się poza obszarem objętym planem o zasięgu 50 m i 150 m, w których obowiązują ograniczenia wymienione w przepisach odrębnych.

Rozdział 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

- 1) parametry kształtowania zabudowy muszą spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż **5,00 m**,
 - b) dachy o kącie nachylenia połaci do 45° w tym dachy płaskie;
- 2) wysokość o której mowa w pkt 1 nie dotyczy obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – **5%**;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – **20%**;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – **0,05**;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – **0,001**;
- 7) w zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych – miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 8) obsługa komunikacyjna z terenu przyległej powiatowej drogi publicznej, znajdującej się poza obszarem objętym opracowaniem.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZI** ustala się:

- 1) tereny należy zagospodarować pod zielenią izolacyjną;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 90%;
- 3) pozostałe wskaźniki i parametry zabudowy – nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów nowo powstałych działek z uwzględnieniem następujących wskaźników:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 0,1 ha,

- b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°;
- 3) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod ciągi komunikacyjne lub lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się, iż obsługę komunikacyjną oraz powiązanie terenu IKS z układem zewnętrznym stanowi droga publiczna zlokalizowana poza obszarem objętym planem;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się możliwość rozbudowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych w obszarze objętym ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie wykluczający możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem.

3. W przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu, a istniejącymi elementami systemu infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową przewidzianą do rozbudowy, przebudowy i modernizacji stosownie do potrzeb,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
 - c) przy projektowaniu nowych i modernizacji istniejących sieci wodociągowych należy uwzględniać wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych oraz wód opadowych:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych komunikacji wymagają podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód,
 - f) możliwość zagospodarowania wód opadowych na działce, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, również poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 3) zasilanie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną terenów w granicach planu z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 6;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z butli gazowych lub zbiorników,
 - b) zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową przewidzianą do rozbudowy, przebudowy i modernizacji stosownie do potrzeb;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
 - b) z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 7) gospodarka odpadami:
 - a) nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - b) zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych;
- 8) wyposażenie w środki łączności:
 - a) ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 9

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 16. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0,1%.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

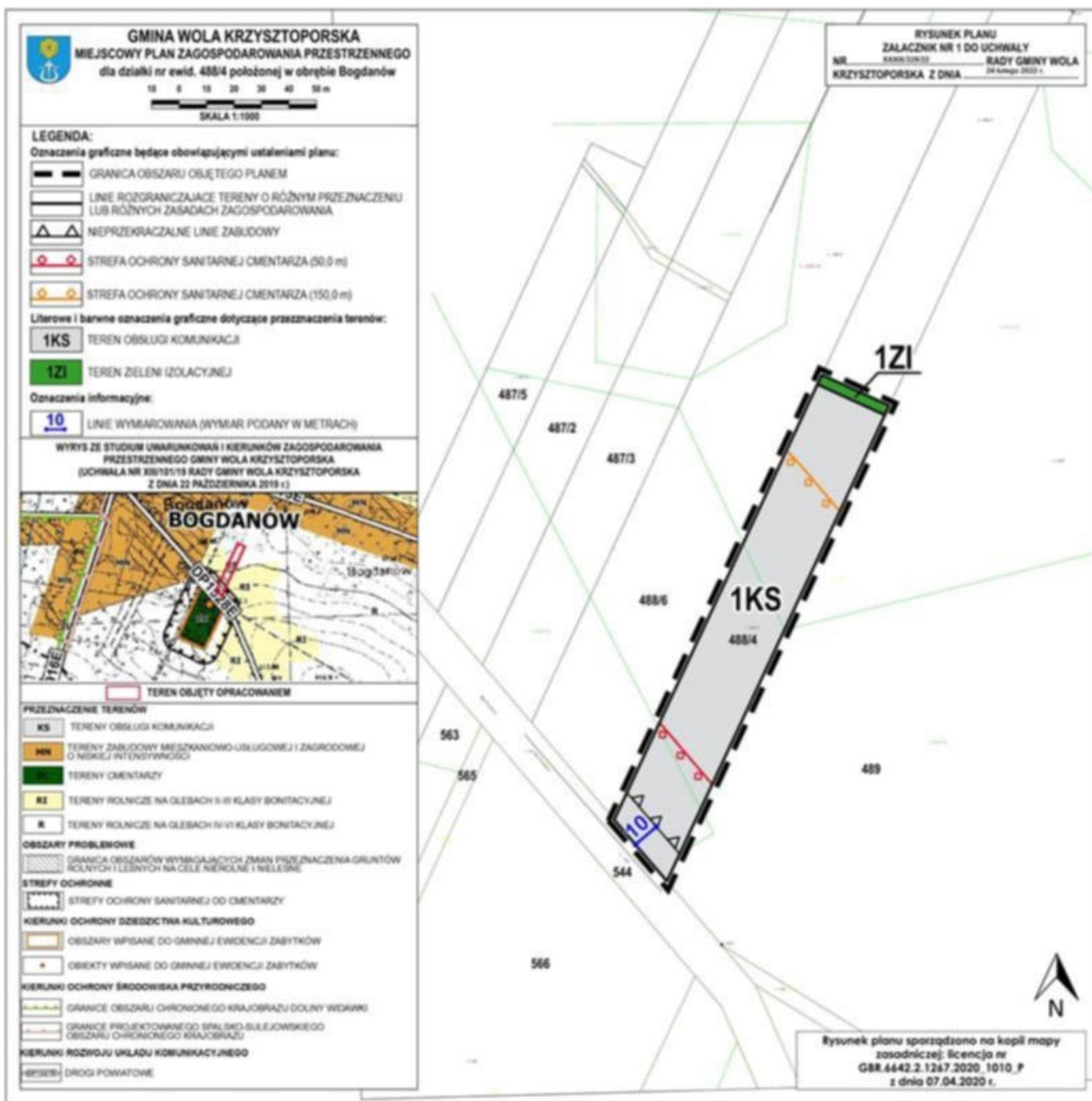
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Wola Krzysztoporska.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

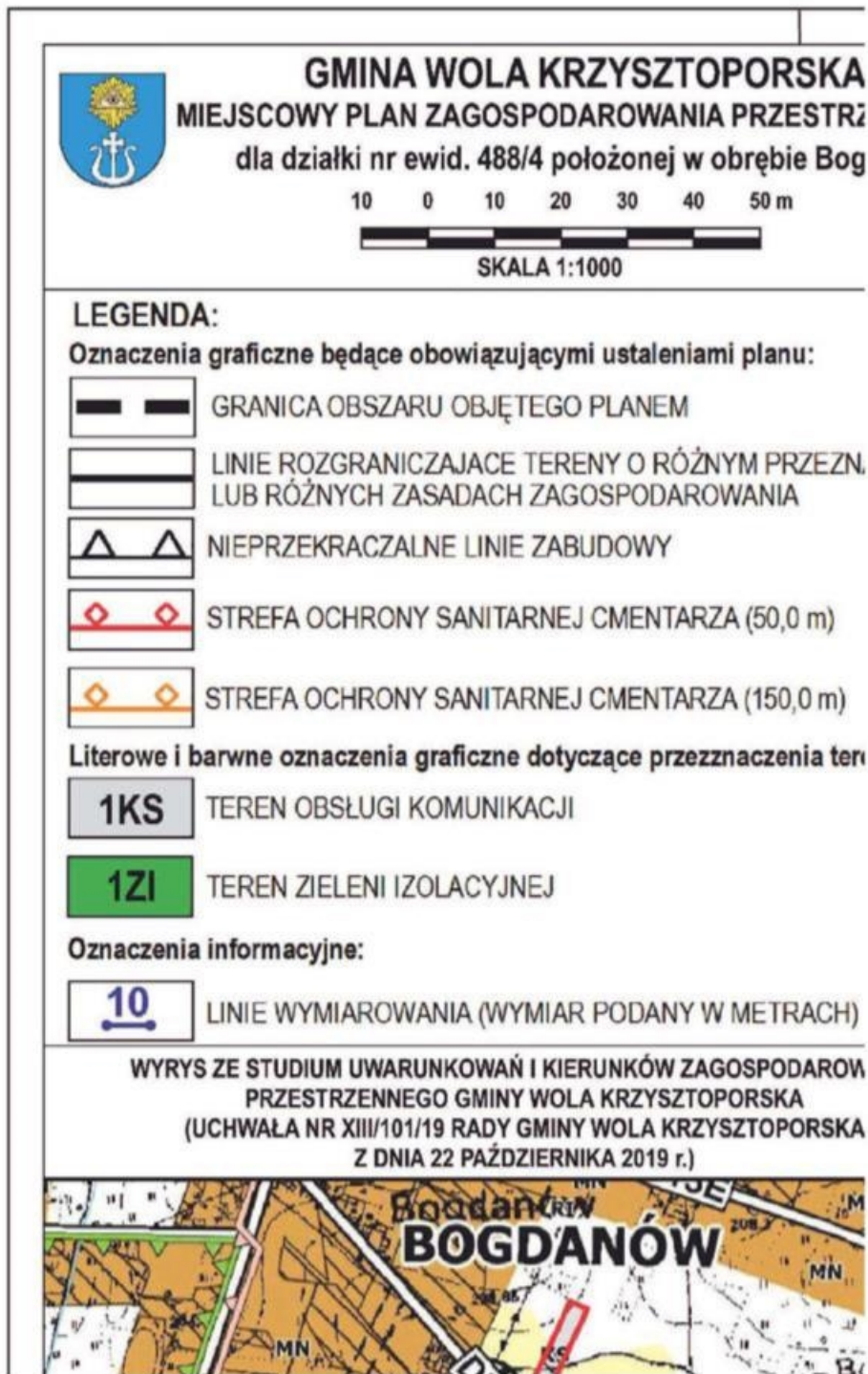
Przewodniczący Rady Gminy

Małgorzata Gniewaszewska

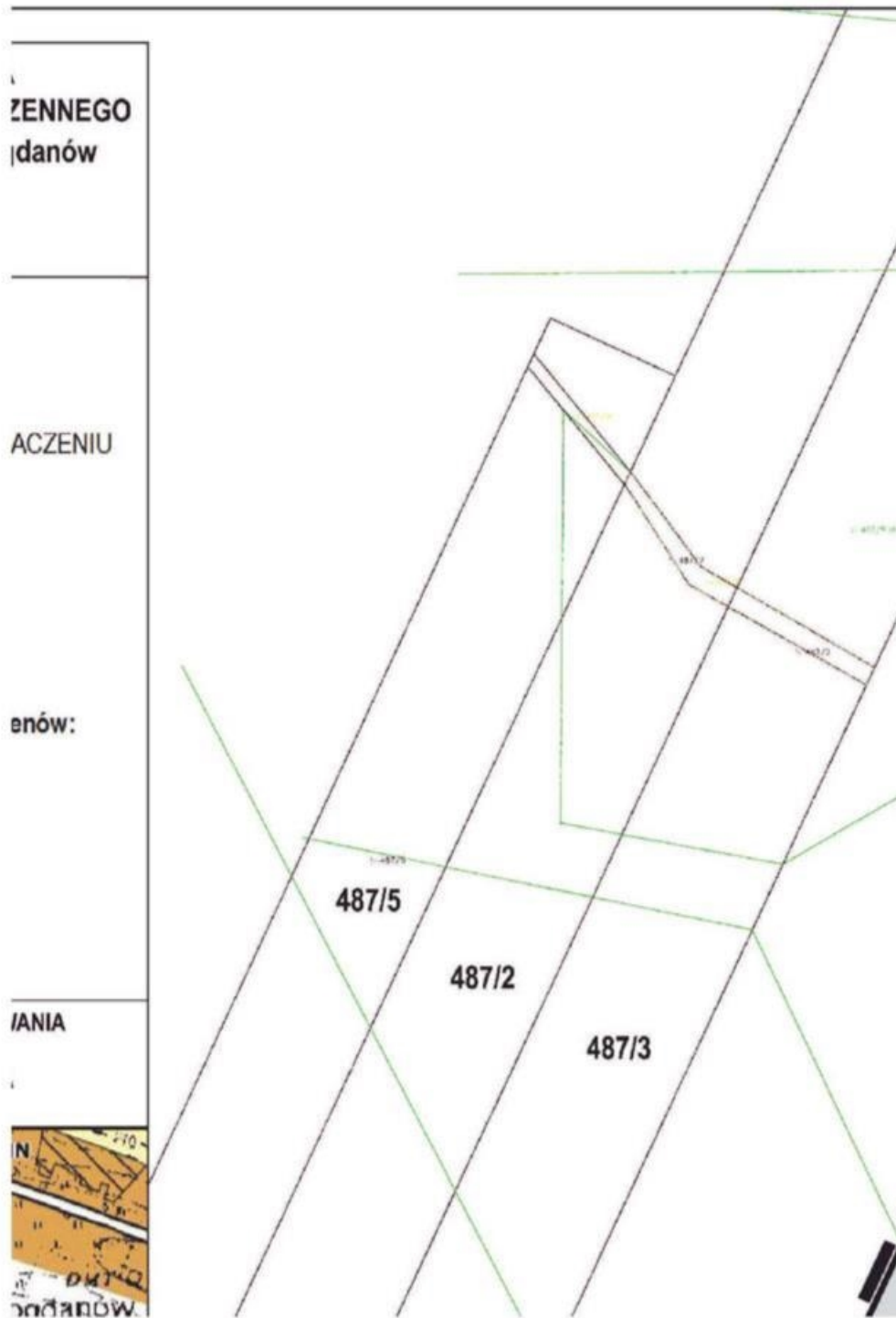
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIX/329/22
 Rady Gminy Wola Krzysztoporska
 z dnia 24 lutego 2022 r.



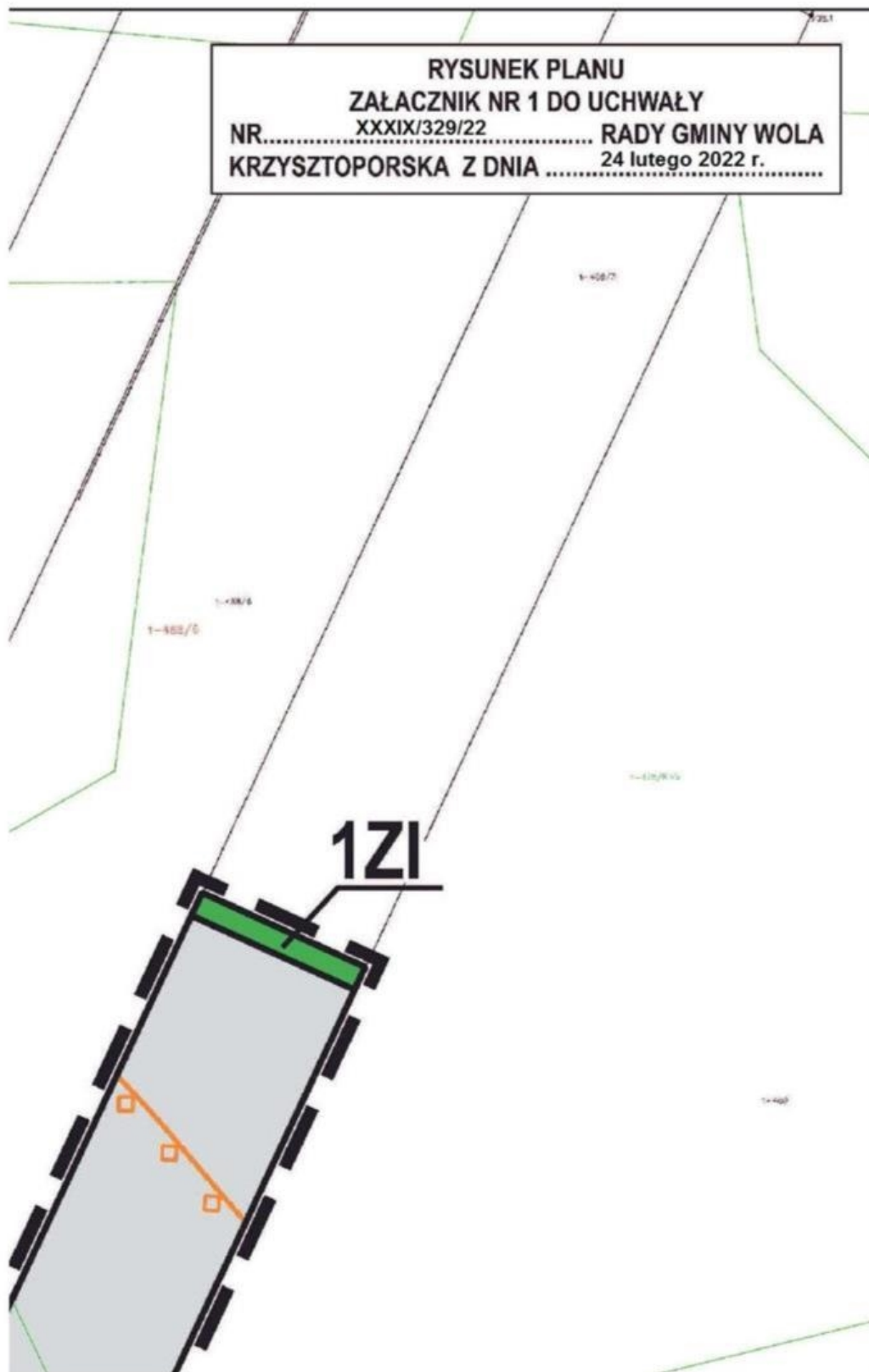
Arkusz 1



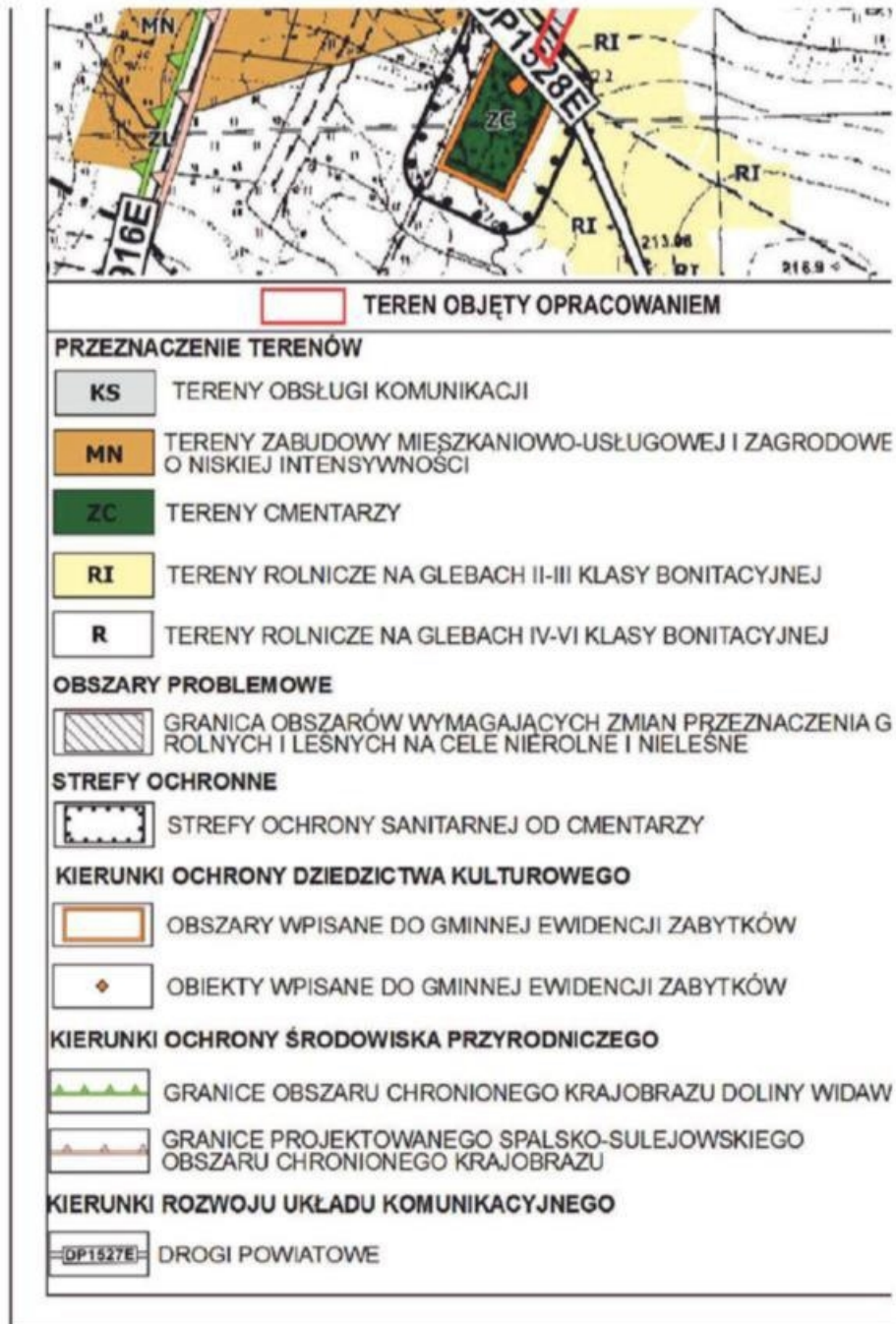
Arkusz 2



Arkusz 3



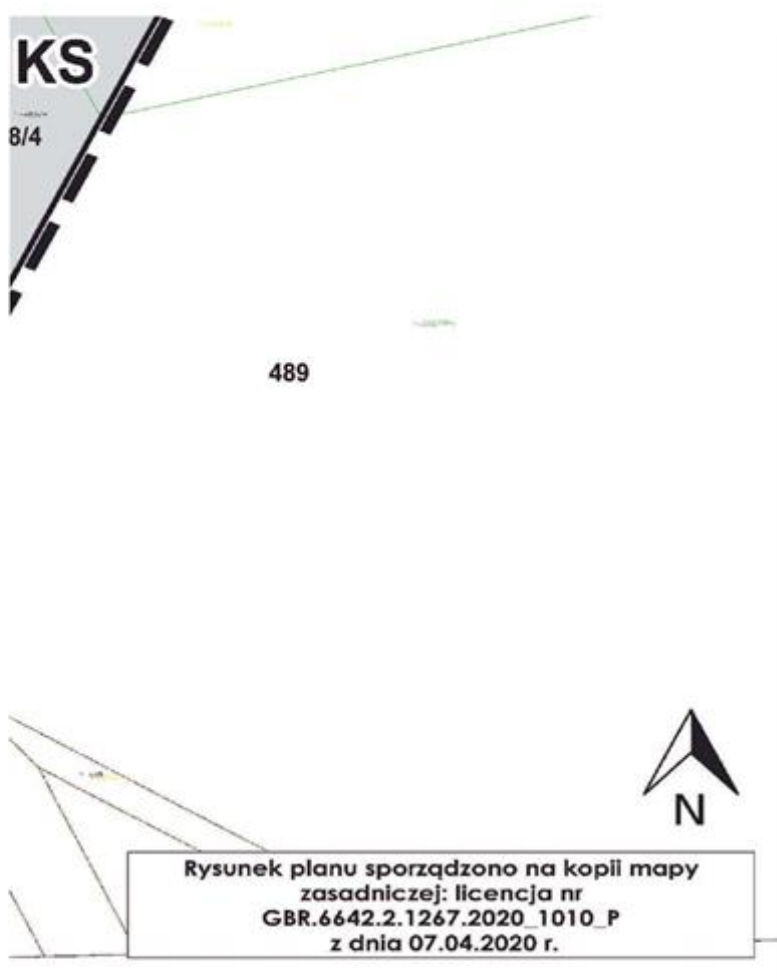
Arkusz 4



Arkusz 5



Arkusz 6



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/329/22
Rady Gminy Wola Krzysztoporska
z dnia 24 lutego 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

2. 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.

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

4. 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 3 do uchwały Nr XXXIX/329/22

Rady Gminy Wola Krzysztoporska

z dnia 24 lutego 2022 r.

Zalacznik3.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę