

**UCHWAŁA NR XLV/385/22
RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA**

z dnia 29 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębów Oprzężów, Kolonia Oprzężów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, poz. 1005 i 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXX/304/17 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębów Oprzężów, Kolonia Oprzężów, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/404/14 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 30 października 2014 r., zmienionego 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 planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębów Oprzężów, Kolonia Oprzężów, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dane przestrzenne dla planu miejscowego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony przyrody – ze względu na brak prawnych form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów i krajobrazów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) symbol terenu,
 - e) granice urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną,

- f) pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - g) stanowisko archeologiczne wraz z numerem;
- 2) oznaczenia informacyjne:
- a) oś istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) granice stref maksymalnego dopuszczalnego oddziaływania od elektrowni wiatrowych,
 - c) powierzchnia terenu w hektarach.

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

- 1) **gospodarstwie rolnym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 3) **nawozie naturalnym** – należy przez to rozumieć nawóz naturalny w rozumieniu ustawy z dnia 10 lipca 2007 r. o nawozach i nawożeniu;
- 4) **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;
- 5) **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 ze zm.);
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;
- 9) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków - mierzoną według wytycznych zawartych w przepisach odrębnych,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami - mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 3) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 4) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) **RU** – teren obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 6) **R** – teren rolniczy;
- 7) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej;
- 8) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej;

9) **KDW** – teren dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 49 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1 nie dotyczy masztów i wież telefonii komórkowej, dla których na terenach **MN** i **RM** nie może być większa niż 5m;
- 3) ustalenia dotyczące kolorystyki budynków na terenach **MN**, **MN/U** i **RM**:
 - a) kolorystyka elewacji, zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki,
 - b) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych i blachy,
 - c) obowiązuje zachowanie w obrębie jednego obiektu jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych;
- 4) 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.

§ 5. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem **RM** 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;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami **R** i **RU** zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) nawozy naturalne wytworzone w obszarze przedsięwzięcia związanego z chowem lub hodowlą zwierząt podlegają obowiązkowi ich przetworzenia do formy produktów pofermentacyjnych w miejscu ich wytwarzania;
- 4) ustalenia o których mowa w pkt. 3 dotyczą przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) ograniczenia wynikające z zakazów o których mowa w pkt 1 i 2, 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;
- 6) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami wykonawczymi do przepisów dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) **MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** jako tereny mieszkaniowo – usługowe,
 - c) **RM** jako tereny zabudowy zagrodowej.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności w obrębie stanowisk archeologicznych zgodnie z przepisami o ochronie zabytków;
- 2) obowiązuje ochrona udokumentowanych stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu:

Miejscowość	Numer stanowiska na obszarze/Numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Kultura	Chronologia
Oprzężów	AZP 74-53.6	śląd osadnictwa	-	okres nowożytny
			pradzieje	?
Oprzężów	AZP 74-53.44	śląd osadnictwa	-	okres nowożytny

3) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 2 obowiązują przepisy odrębne.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla terenów **MN, MN/U**,
 - b) 500 m² dla terenów **U**,
 - c) 2 m² dla uzbrojenia terenu;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 20 m dla terenów **MN, MN/U**,
 - b) 15 m dla terenów **U**,
 - c) 1 m dla uzbrojenia terenu;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) następujące tereny ustala się jako obszary przestrzeni publicznej - teren dróg publicznych: **KDL, KDD**;
- 3) dla terenów wymienionych w pkt 2 wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

§ 9. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w pasie technologicznym od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 35 m (po 17,5 m od osi linii);
- 2) w pasie technologicznym o którym mowa w pkt. 1 obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m,
 - c) zapewnienie dostępu i dojazdu, do linii i słupów.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:
 - a) drogi lokalne (**KDL**),
 - b) drogi dojazdowe (**KDD**),
 - c) drogi wewnętrzne (**KDW**);

- 2) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach, za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na terenach **RM, R i RU**;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanej komunikacji wewnętrznej:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 5 m,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia utwardzona;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona;
- 5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - a) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
 - dla zabudowy usługowej – 5 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy sytuować na nieruchomości, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 11. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się likwidację, odbudowę, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach, za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na terenach **RM, R i RU**;
- 3) sieci uzbrojenia terenu obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
 - c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych obowiązuje:
 - a) rozdzielczy system odprowadzania ścieków komunalnych i wód opadowych,
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych lub przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b i c,

- b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich odprowadzenie powierzchniowe do gruntu w obrębie działki,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorników i rowów powierzchniowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub sieci ciepłowniczej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się stosowanie jednostek kogeneracyjnych oraz wolnostojących odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500kW oraz odnawialnych źródeł energii innych niż wolnostojące z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 11) w zakresie melioracji obowiązuje:
- a) modernizacja systemów melioracyjnych,
 - b) budowa sieci drenarskich w zależności od warunków gruntowo-wodnych,
 - c) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia pasa technicznego o szerokości min. 2,5 m wolnego od nasadzeń roślinności wysokiej, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości: Określa się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
- c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 10 m,
 - gospodarczych i garaży - nie większa niż 5 m,
 - gospodarczych i inwentarskich w istniejącej zabudowie zagrodowej: nie większa niż 10 m,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
- e) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna - 0,8,
- f) geometria dachu - dachy strome, o symetrycznych nie mijających się połaciach pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym lub czarnym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
- g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1000m²,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 800m².

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
 - b) zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe; parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
 - e) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 10 m,
 - gospodarczych i garaży - nie większa niż 5 m,
 - gospodarczych i inwentarskich w istniejącej zabudowie zagrodowej: nie większa niż 12 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
 - g) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna - 0,8,

- h) geometria dachu - dachy strome, o symetrycznych nie mijających się połaciach pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglasmym, brązowym lub czarnym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
- i) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- j) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1000m²,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 800m²,
 - zabudowy usługowej - 500 m².

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające:
 - obiekty obsługi pojazdów w tym stacje paliw,
 - sport i rekreacja,
 - parkingi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – sport i rekreację dopuszcza się wyłącznie jako terenowe urządzenia sportowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 12 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna - 1,00,
 - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - w granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
 - c) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,
- maksymalna – 0,8,

f) geometria dachu - dachy strome, o symetrycznych nie mijających się połaciach pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym lub czarnym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,

g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RU, 2RU** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) uzupełniające – biogazownia rolnicza;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) wyznacza się granice lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wraz ze strefą ochronną, oznaczone na rysunku planu,

b) w obrębie strefy ochronnej, o której mowa w lit. a obowiązuje:

- wyposażenie instalacji biogazowni rolniczej w urządzenia zapobiegające emisji odorów do powietrza oraz zabezpieczające przed ulatnianiem się biogazu,
- zakaz stosowania jako substratów w biogazowni: odpadów poubojowych, pomiotów drobiu lub martwych zwierząt,
- magazynowanie i przygotowanie substratów (biomasy) w szczelnych obiektach magazynowych o nieprzepuszczalnym dnie,
- magazynowanie przefermentowanej biomasy w silosach lub lagunach mających dno i ściany nieprzepuszczalne oraz izolację wodoszczelną dna wykonaną z trwałych materiałów izolacyjnych,
- składowanie produktów uzyskanych z przetworzonej przefermentowanej biomasy w urządzeniach lub obiektach posiadających nieprzepuszczalne dno lub fundament;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 15 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,
- maksymalna - 1,4,

d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - teren rolniczy,

- b) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich, budynków garażowych, budynków gospodarczych, budowli rolniczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - c) wysokość budowli rolniczych nie większa niż 15 m,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna - 0,50,
 - e) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla **1KDL** od 12 m do 13 m,
 - dla **2KDL** od 4,5 m do 12 m części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
 - d) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b:
 - dla **1KDD** - 10 m,
 - dla **2KDD** od 11 m do 14 m,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
 - d) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
- dla **1KDW** od 5 m do 6 m,
 - dla **2KDW** - 6 m,
 - dla **3KDW, 5KDW** od 4 m do 5 m, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu dla **4KDW** - 5 m,
- c) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

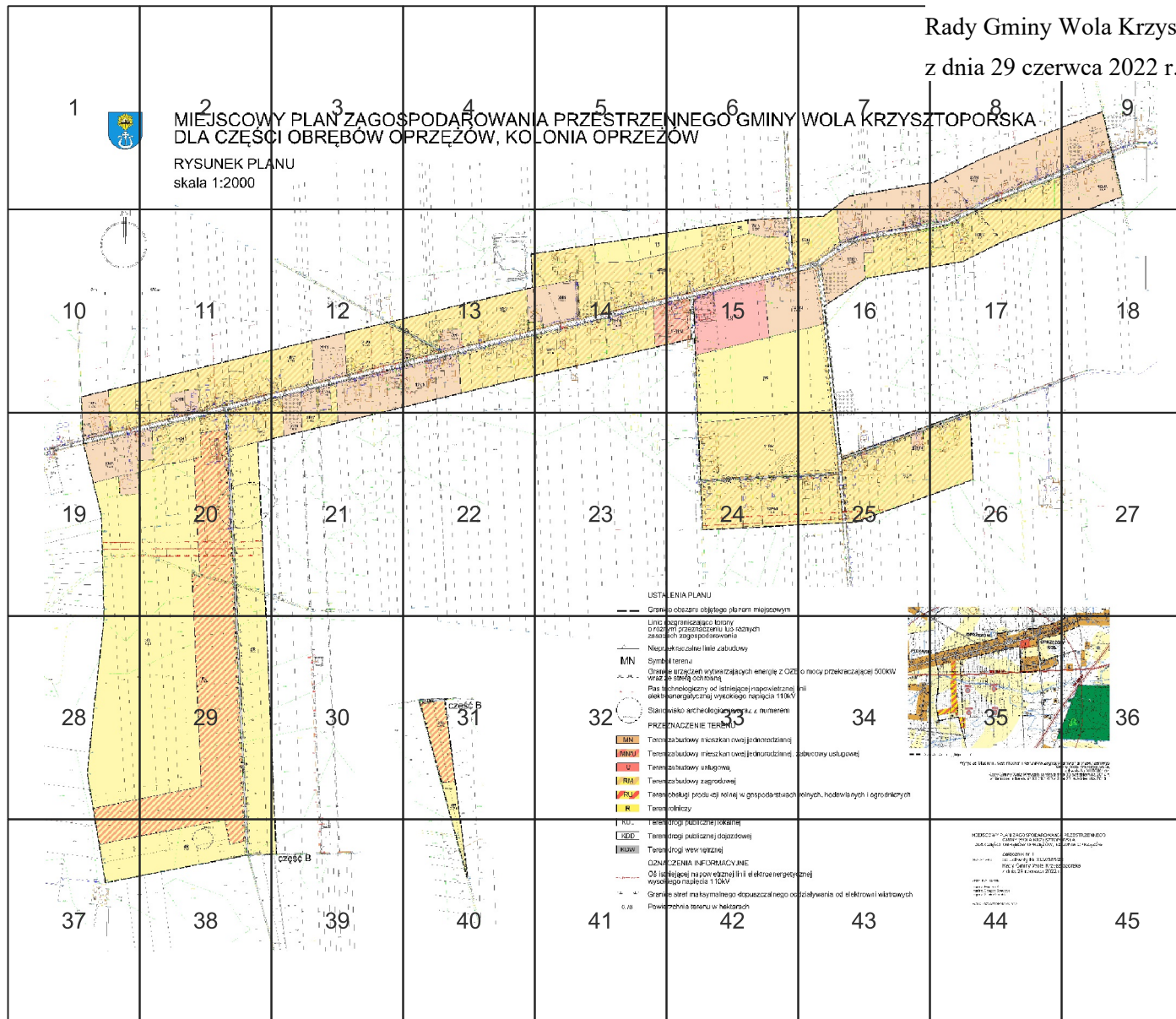
Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wola Krzysztoporska.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Małgorzata Gniewaszewska





Arkusz nr 1

**MIEJSCOWY
DLA CZĘŚĆ**

**RYSUNEK PLA
skala 1:2000**

Arkusz nr 2

PS-502

Y PLAN ZĄGOS CI OBREBÓW O

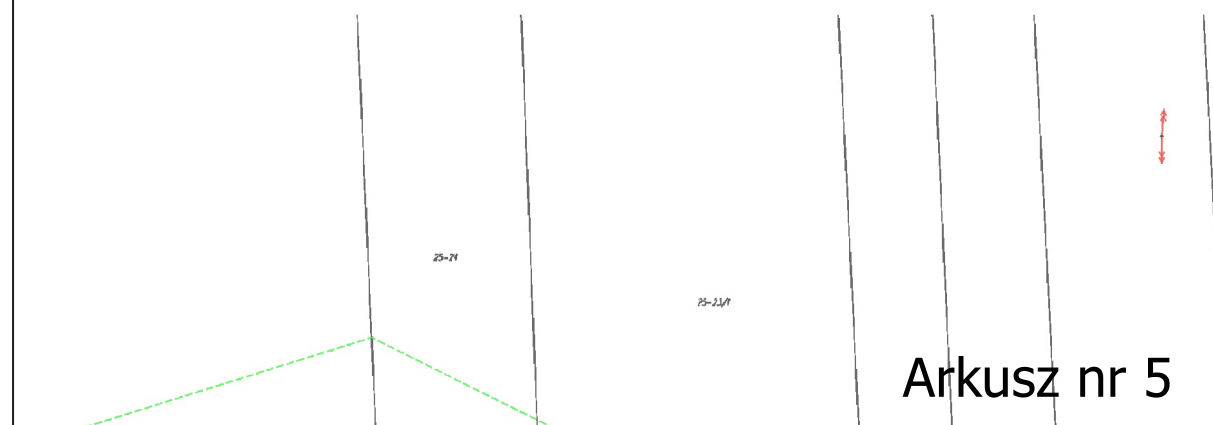
ANU

Arkusze nr 3

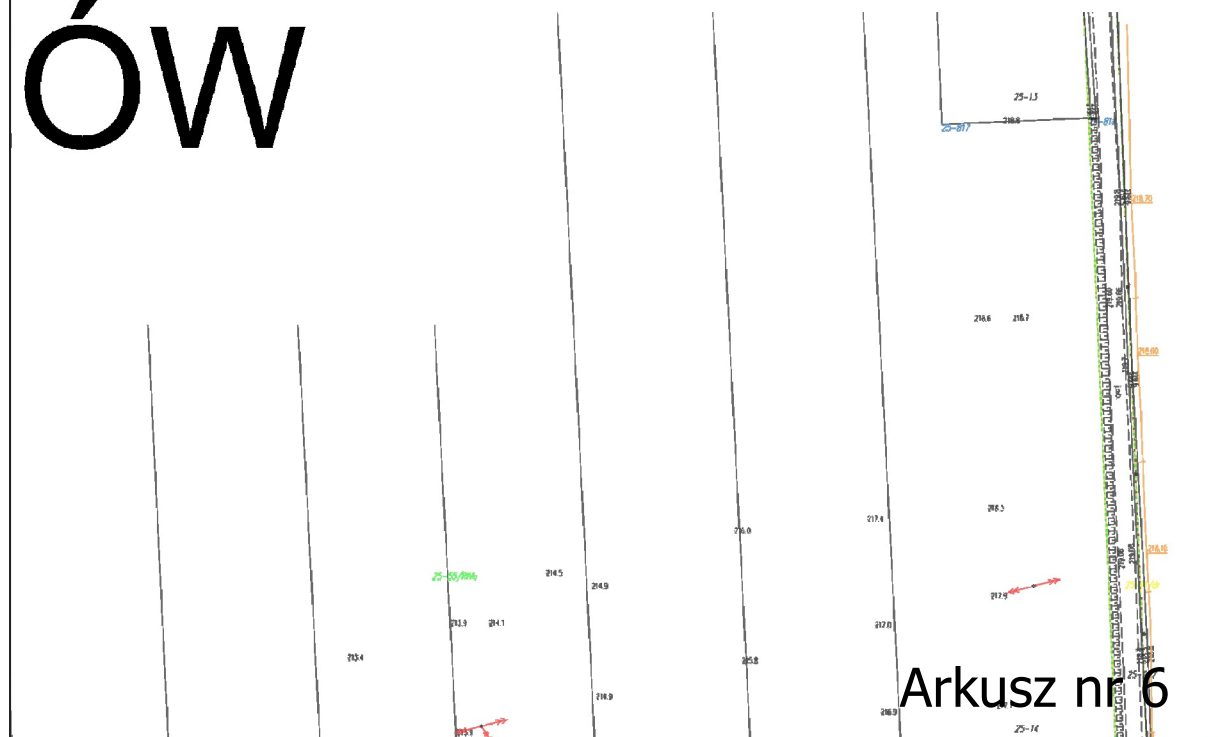
SPODAROWANI PRZEŻÓW, KOI

Arkusze nr 4

A PRZESTRZEI LONIA OPRZEŻ

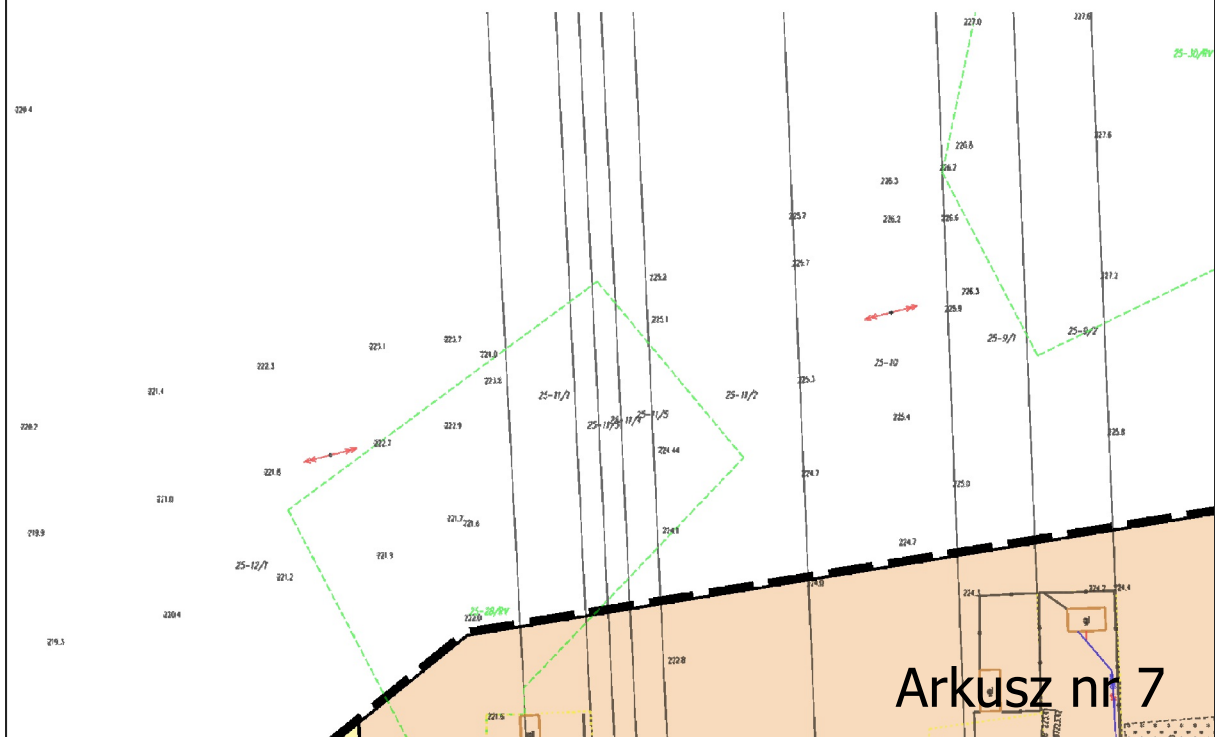


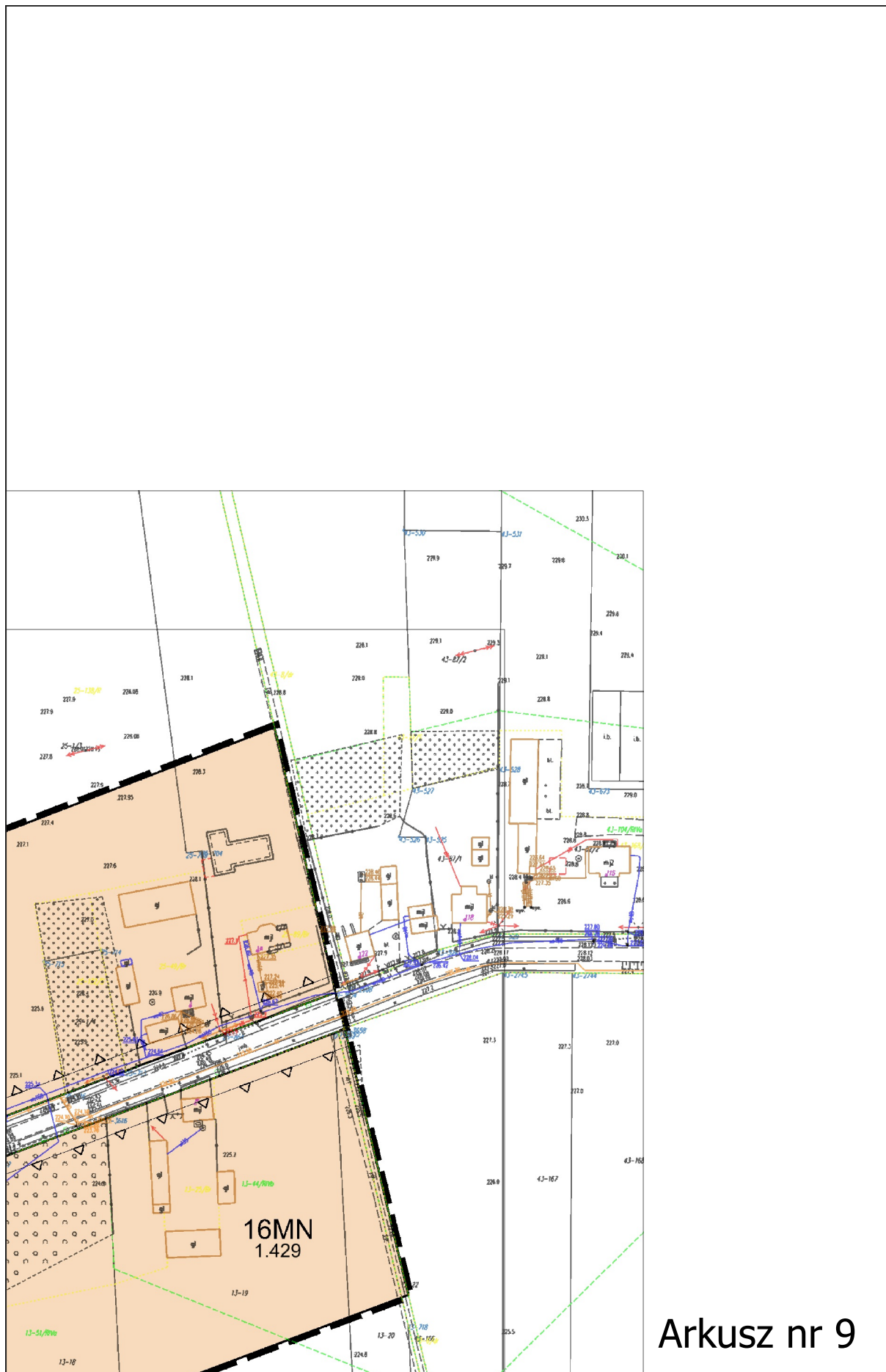
NINEGO GMINY ÓW

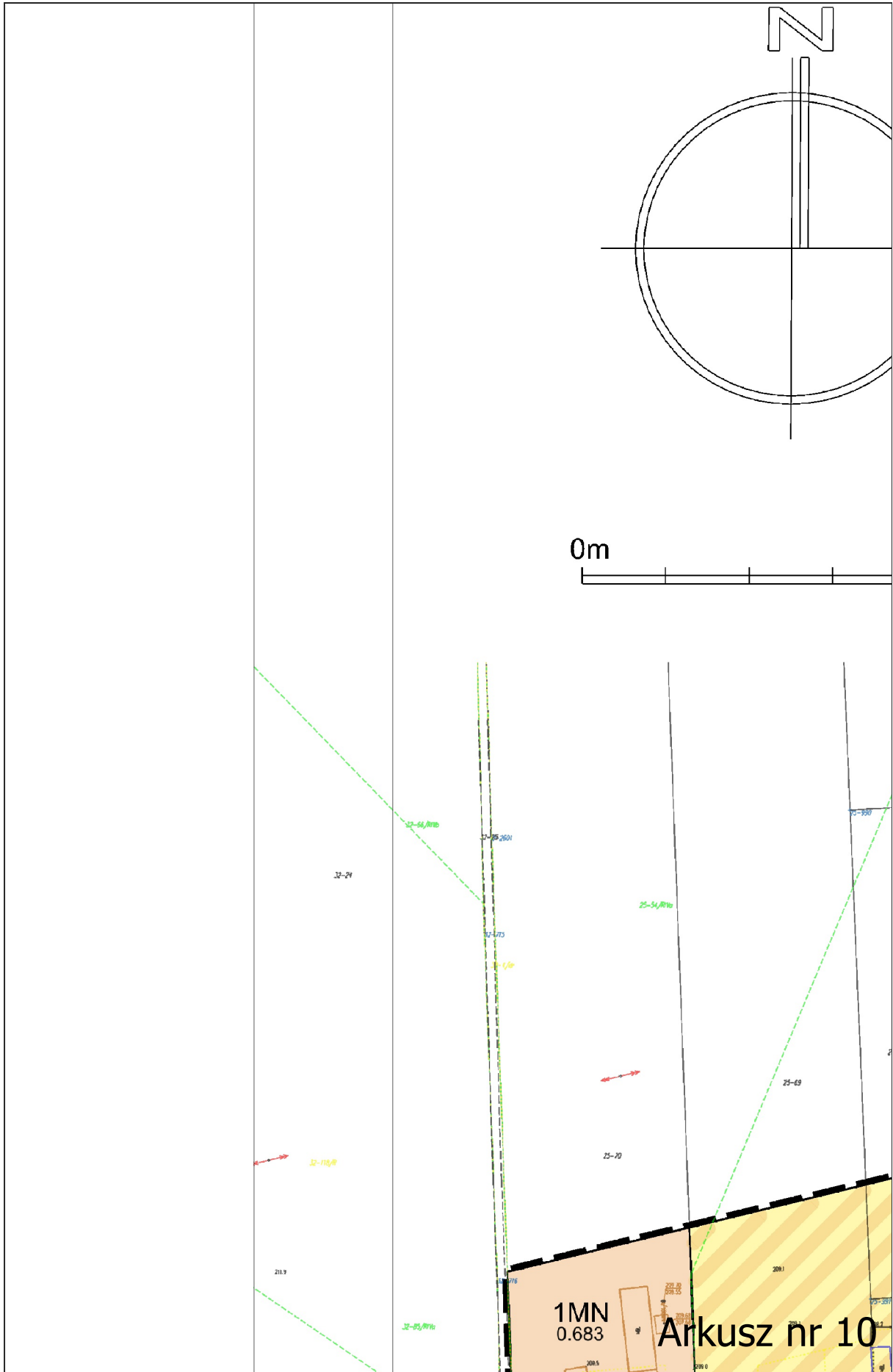


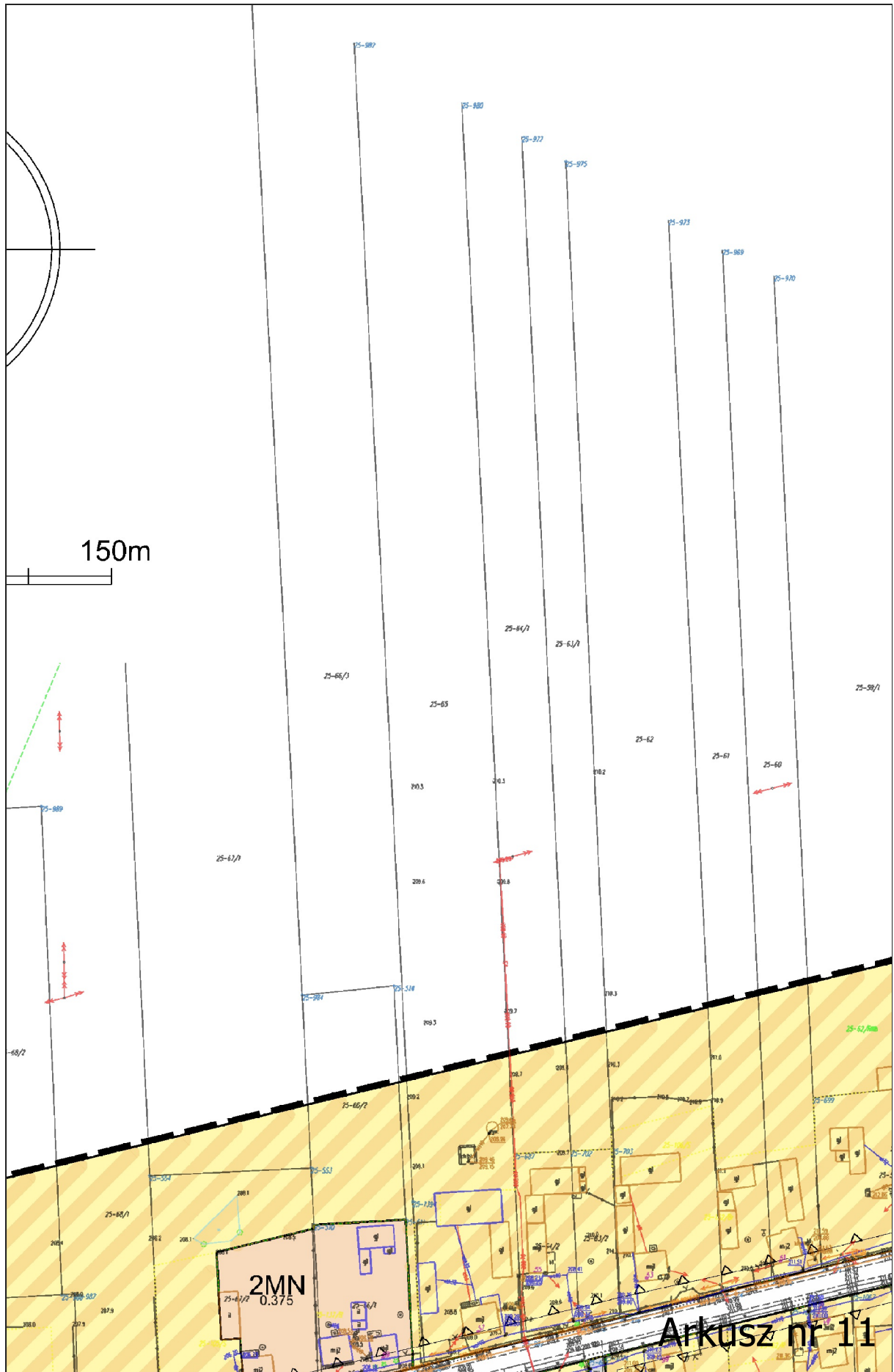
Arkusz nr 6

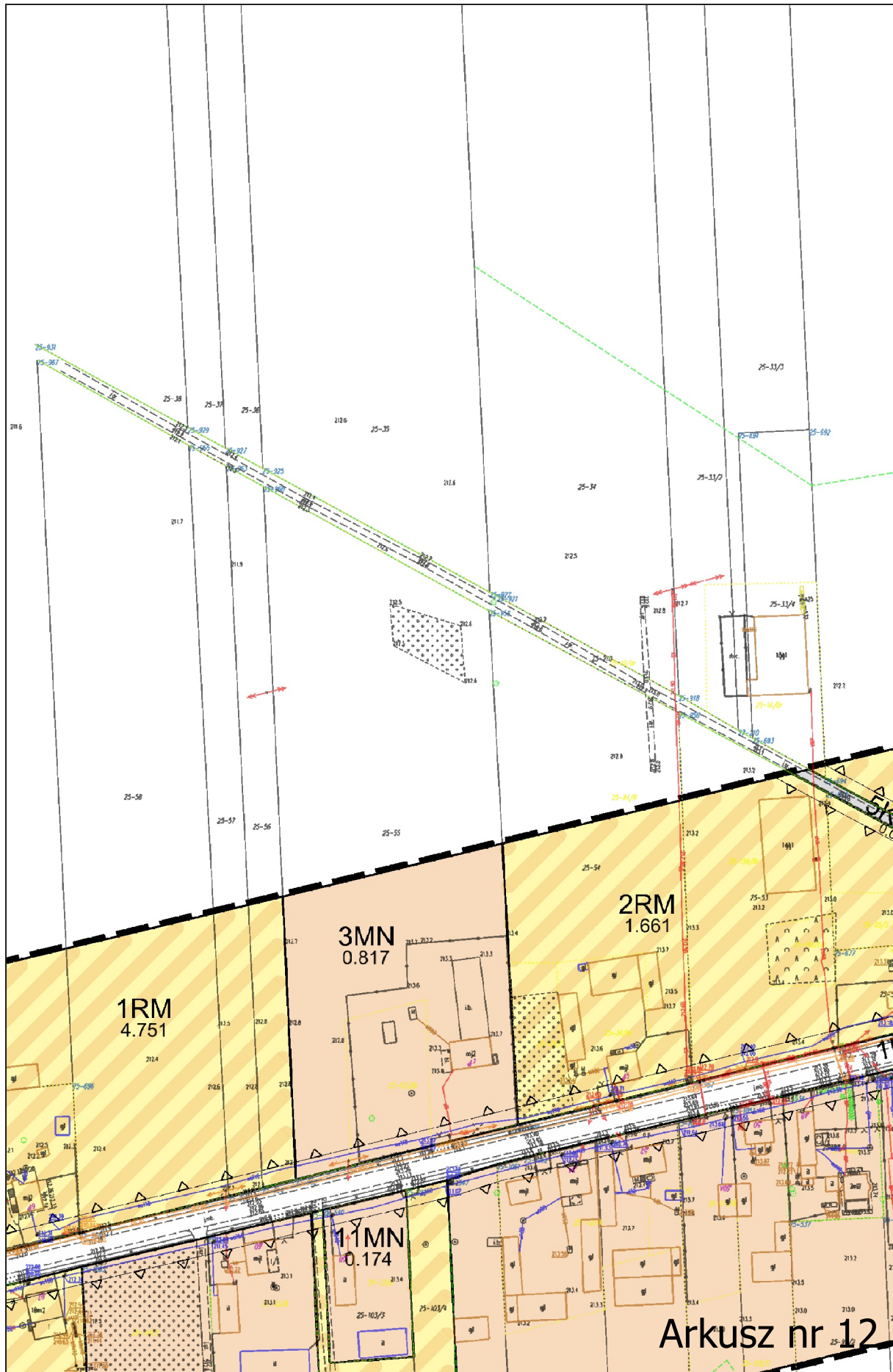
WOLA KRZYSZ

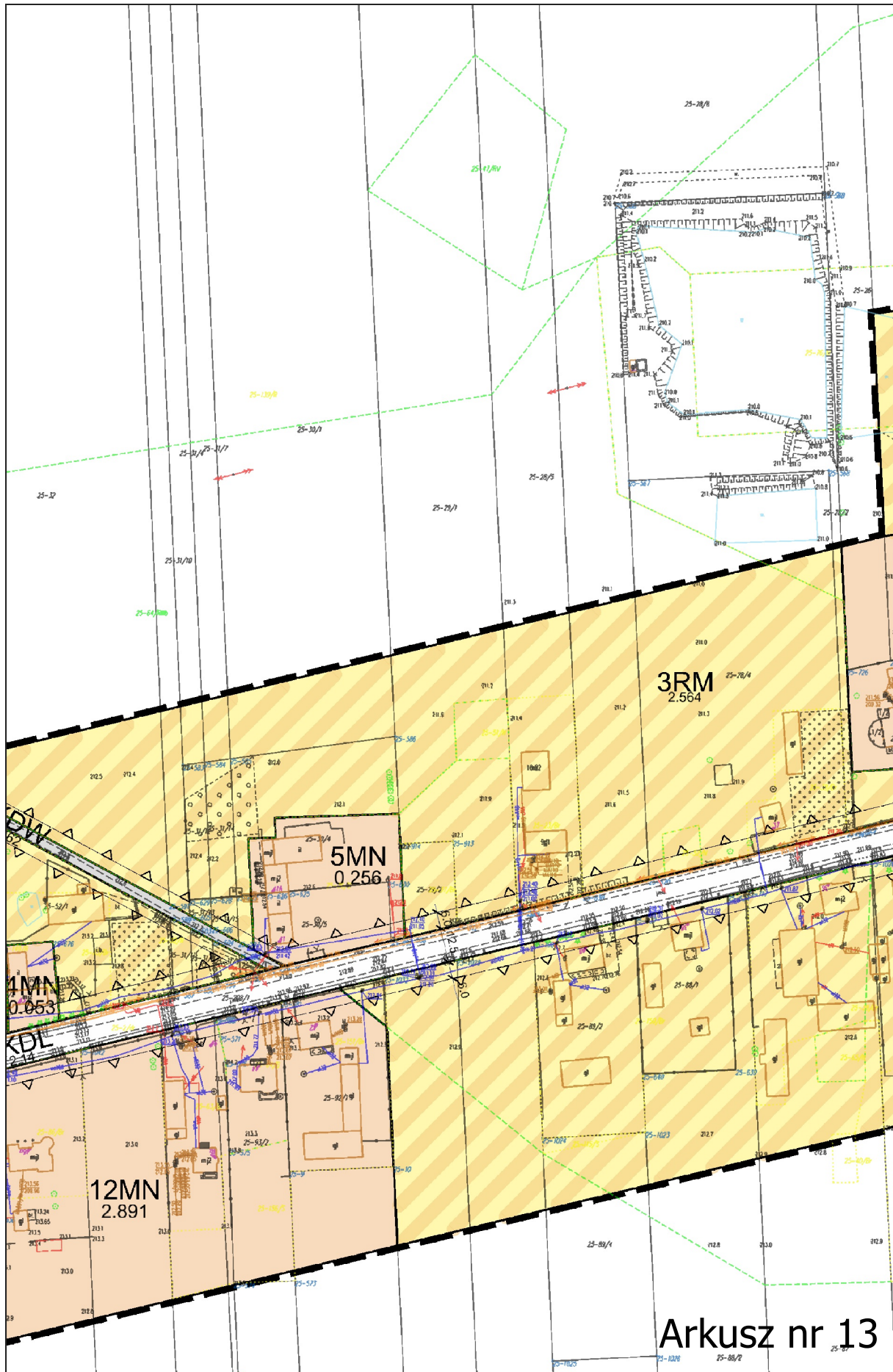




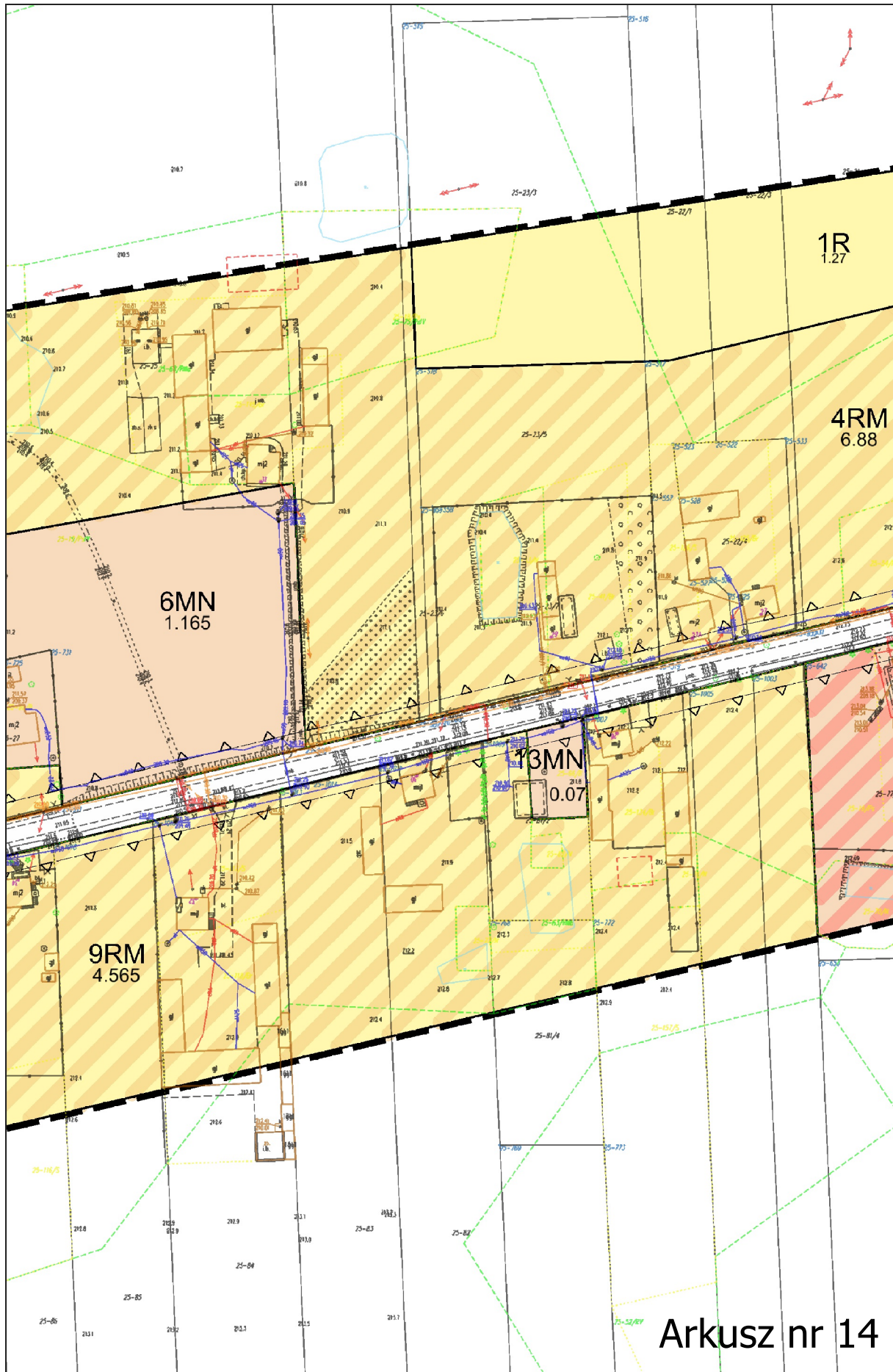




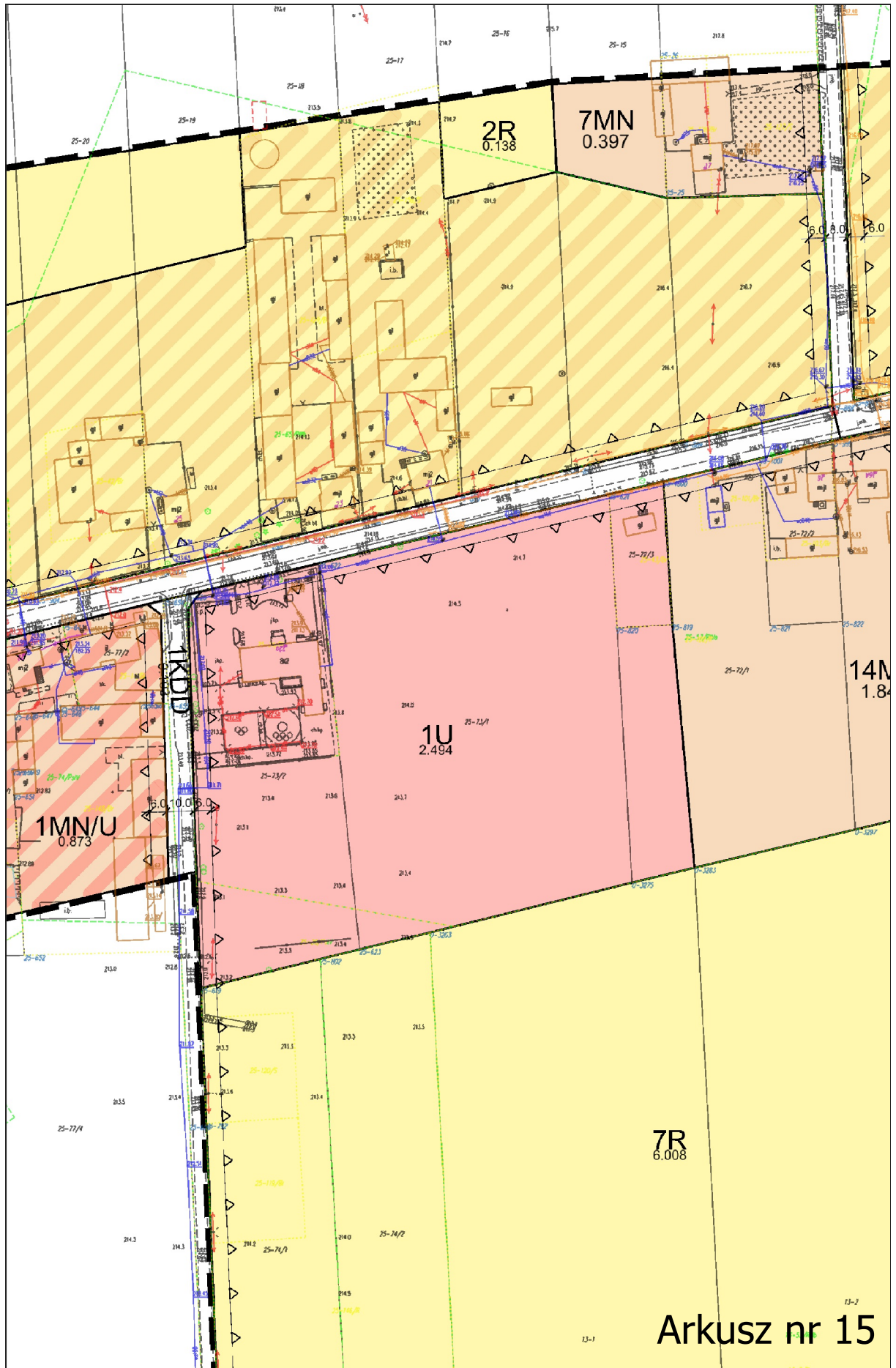


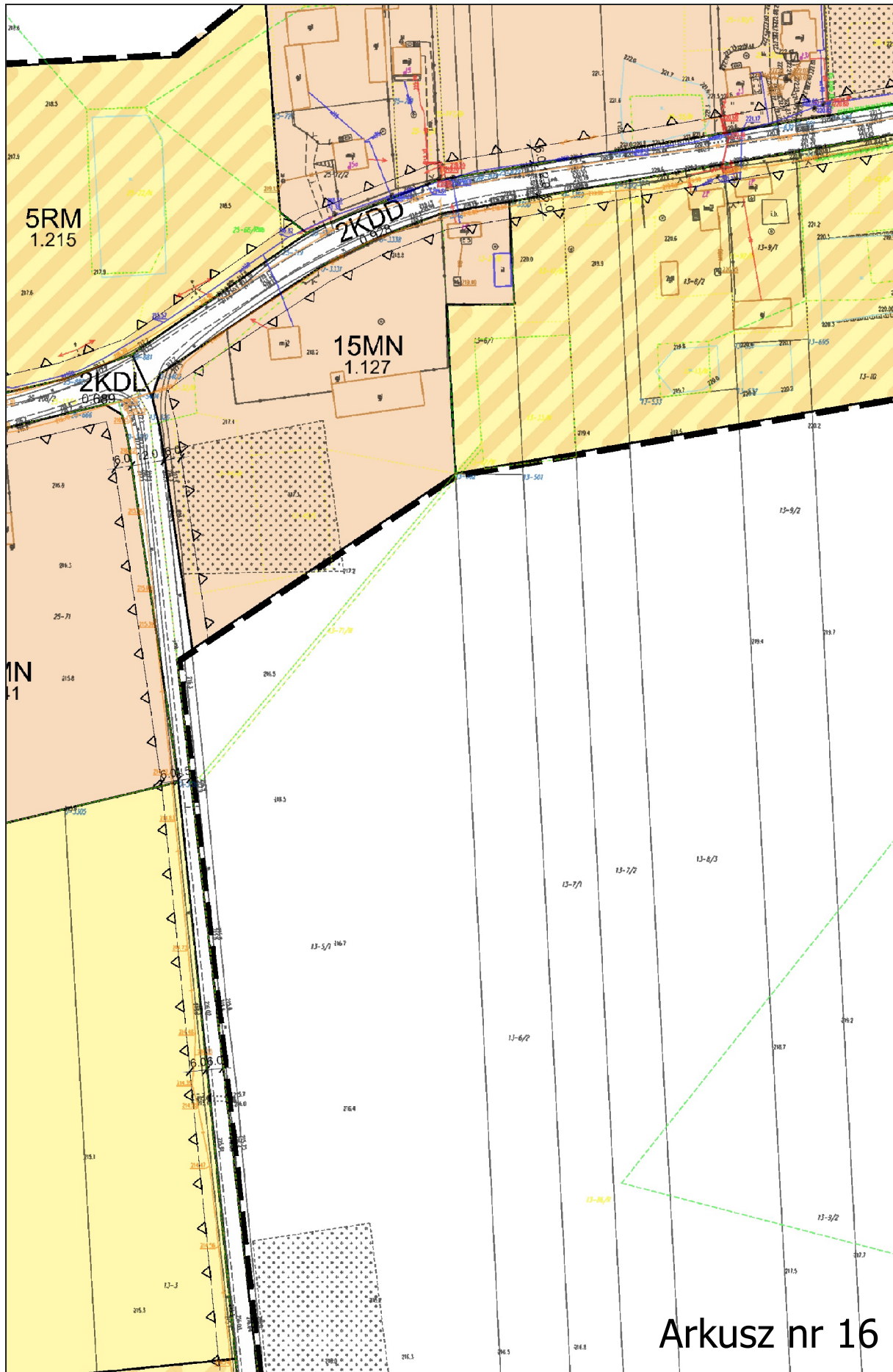


Arkusz nr 13

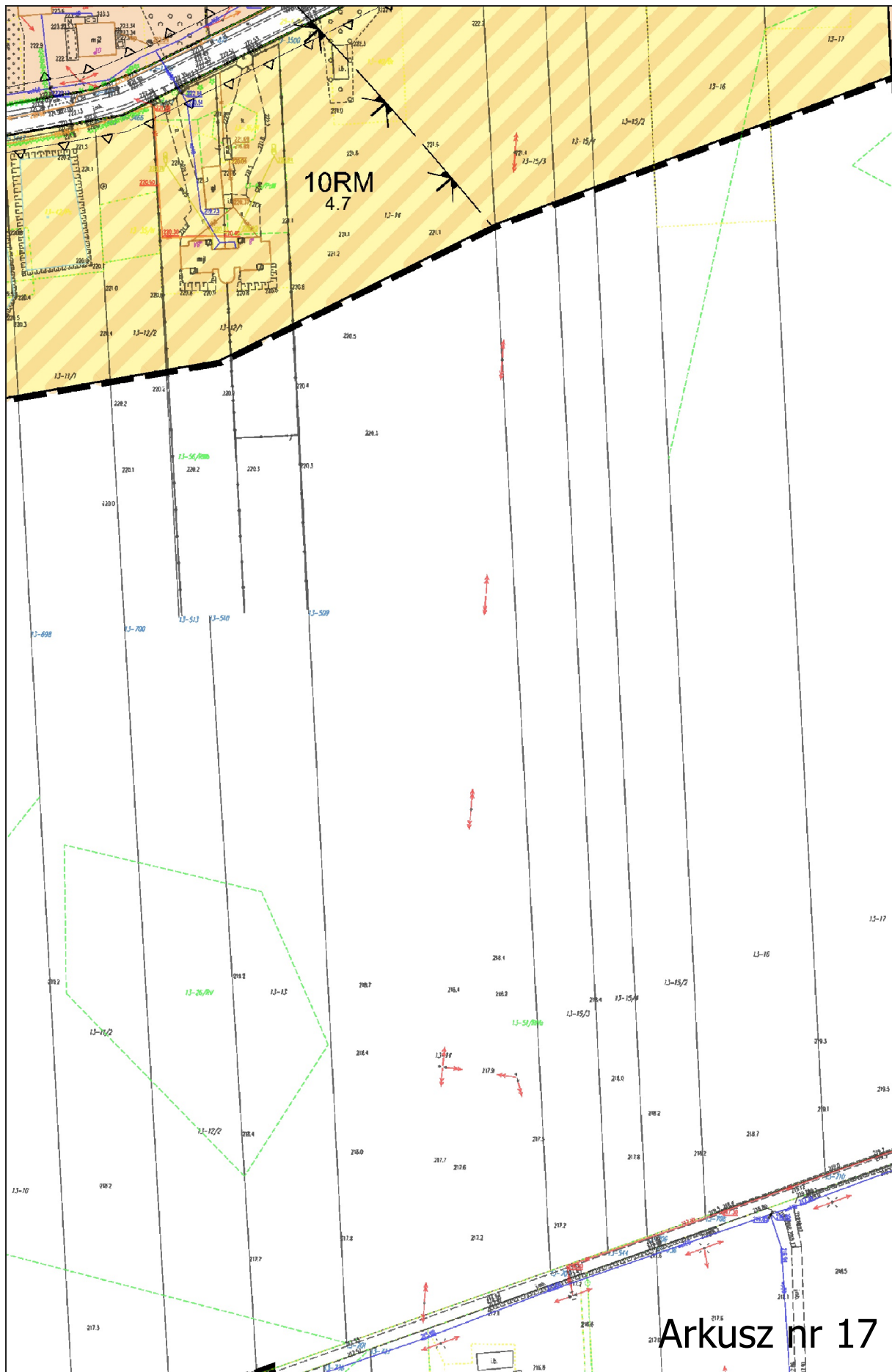


Arkusz nr 14

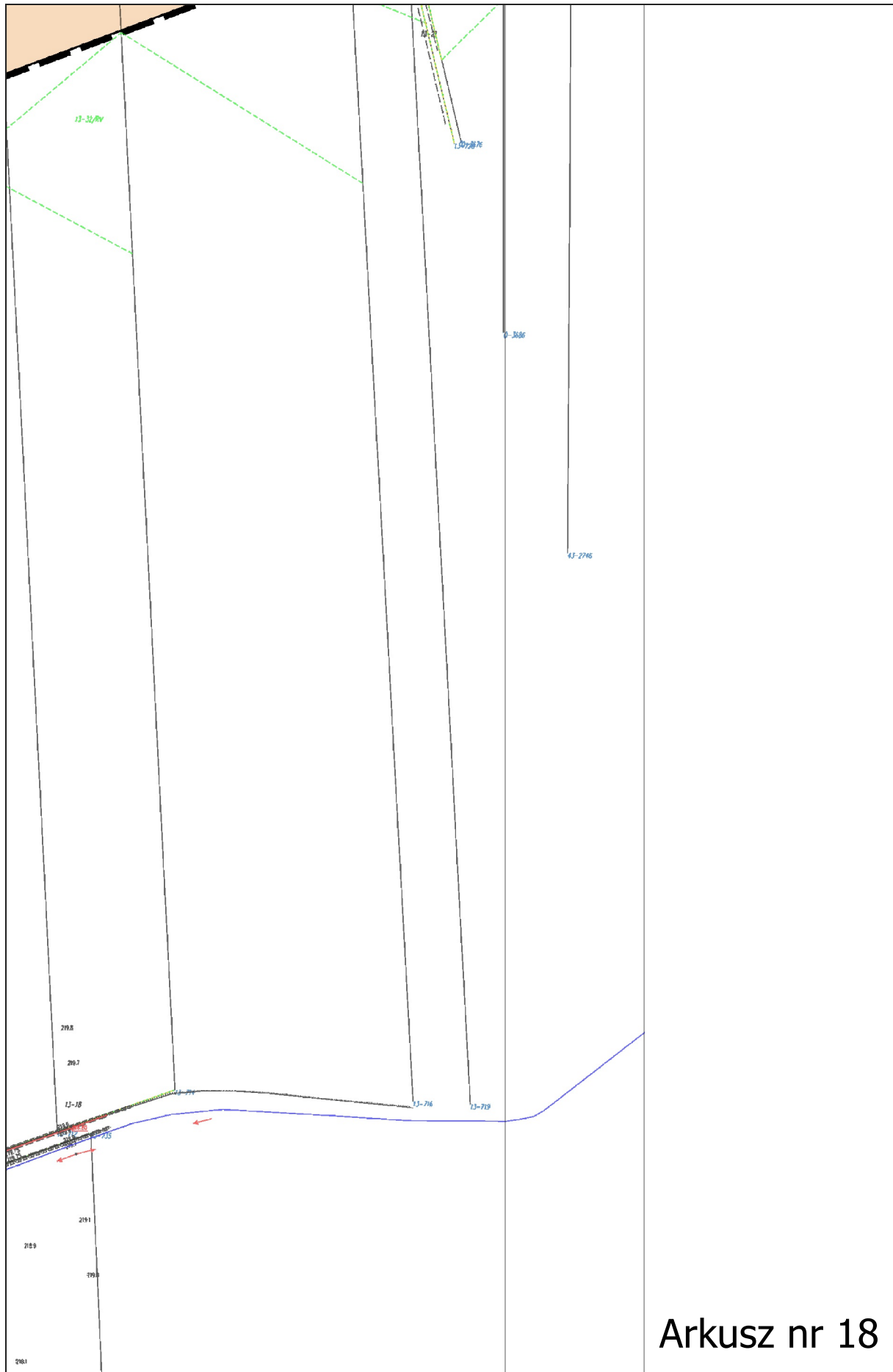




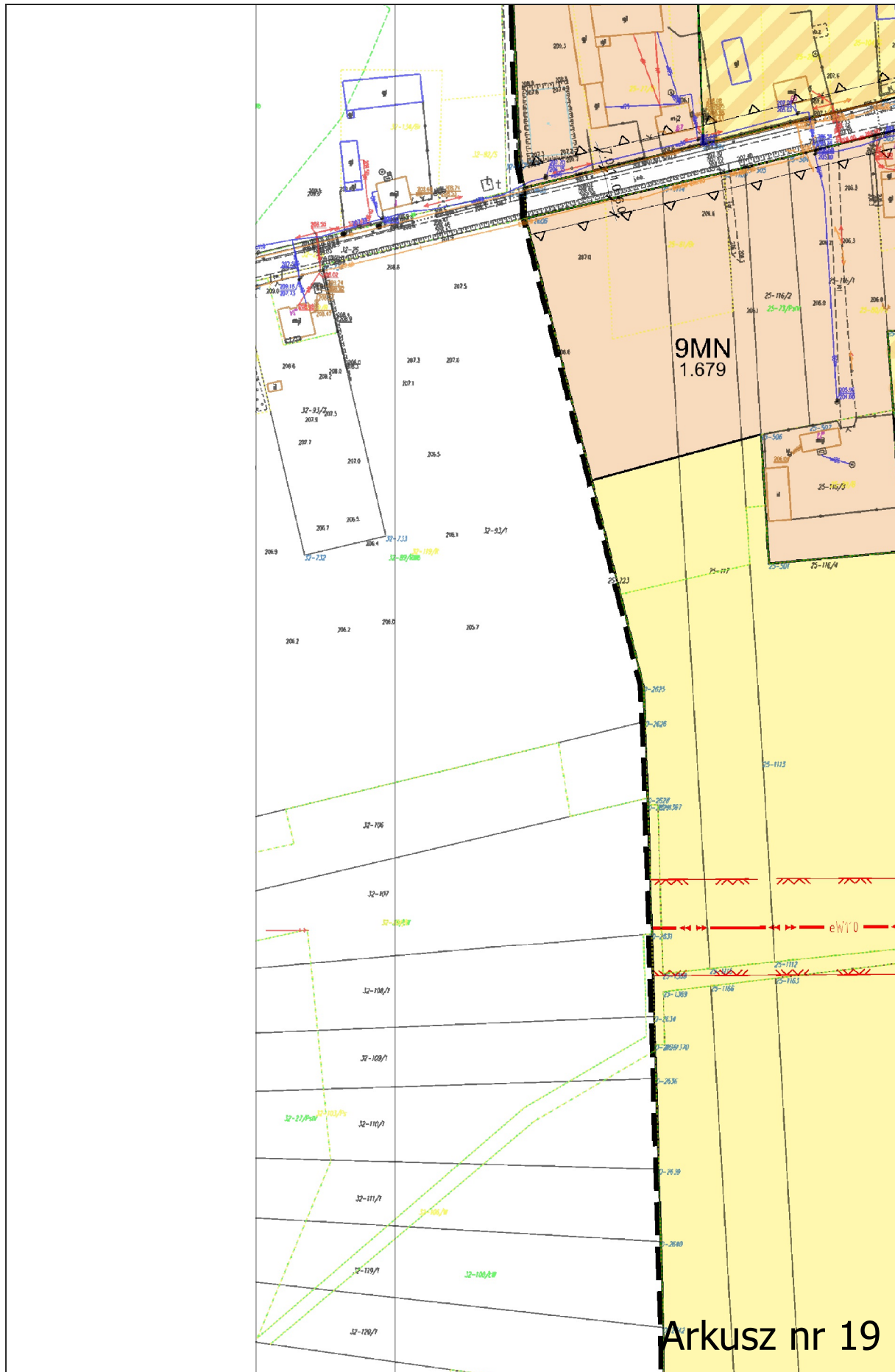
Arkusz nr 16

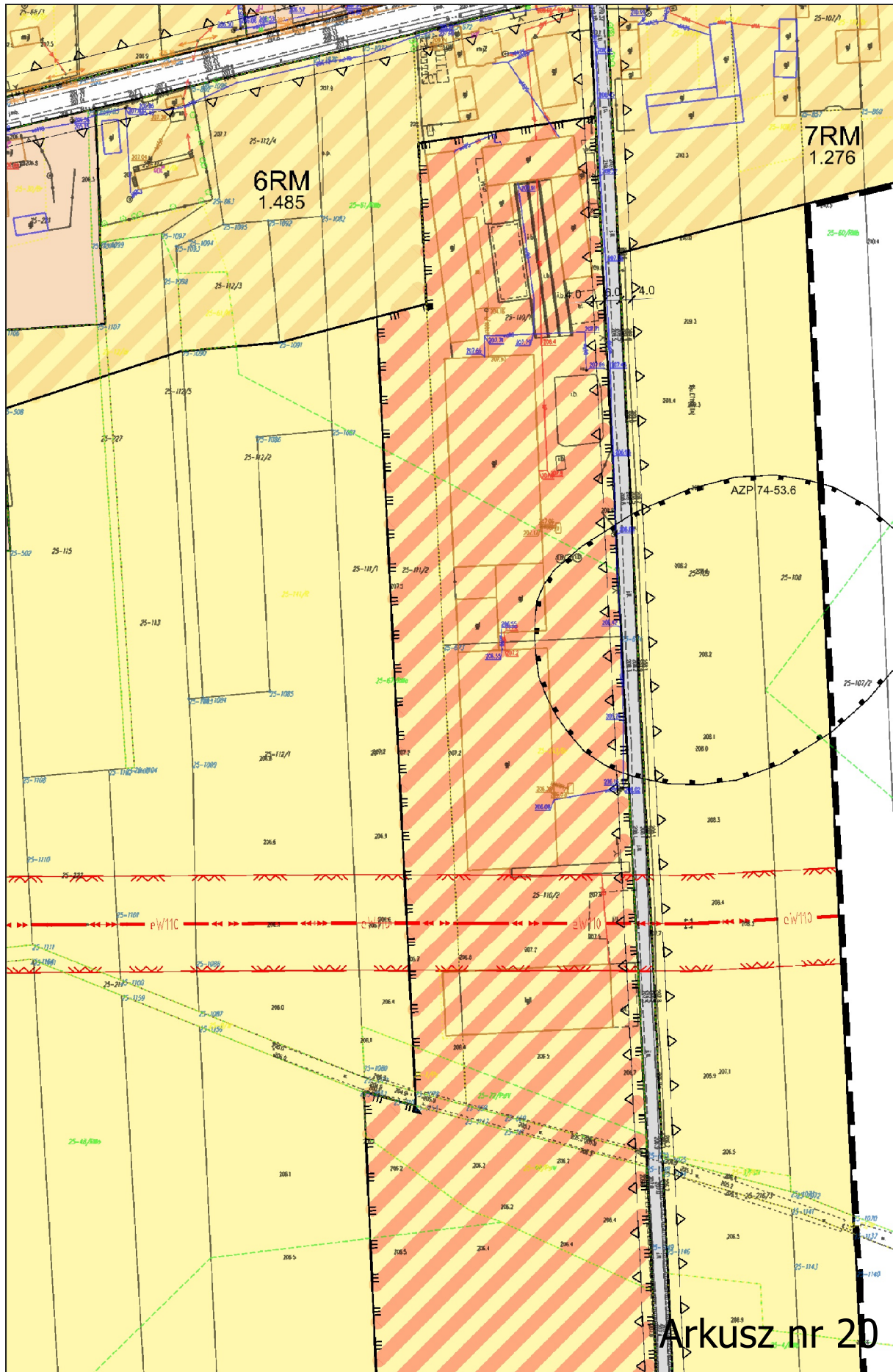


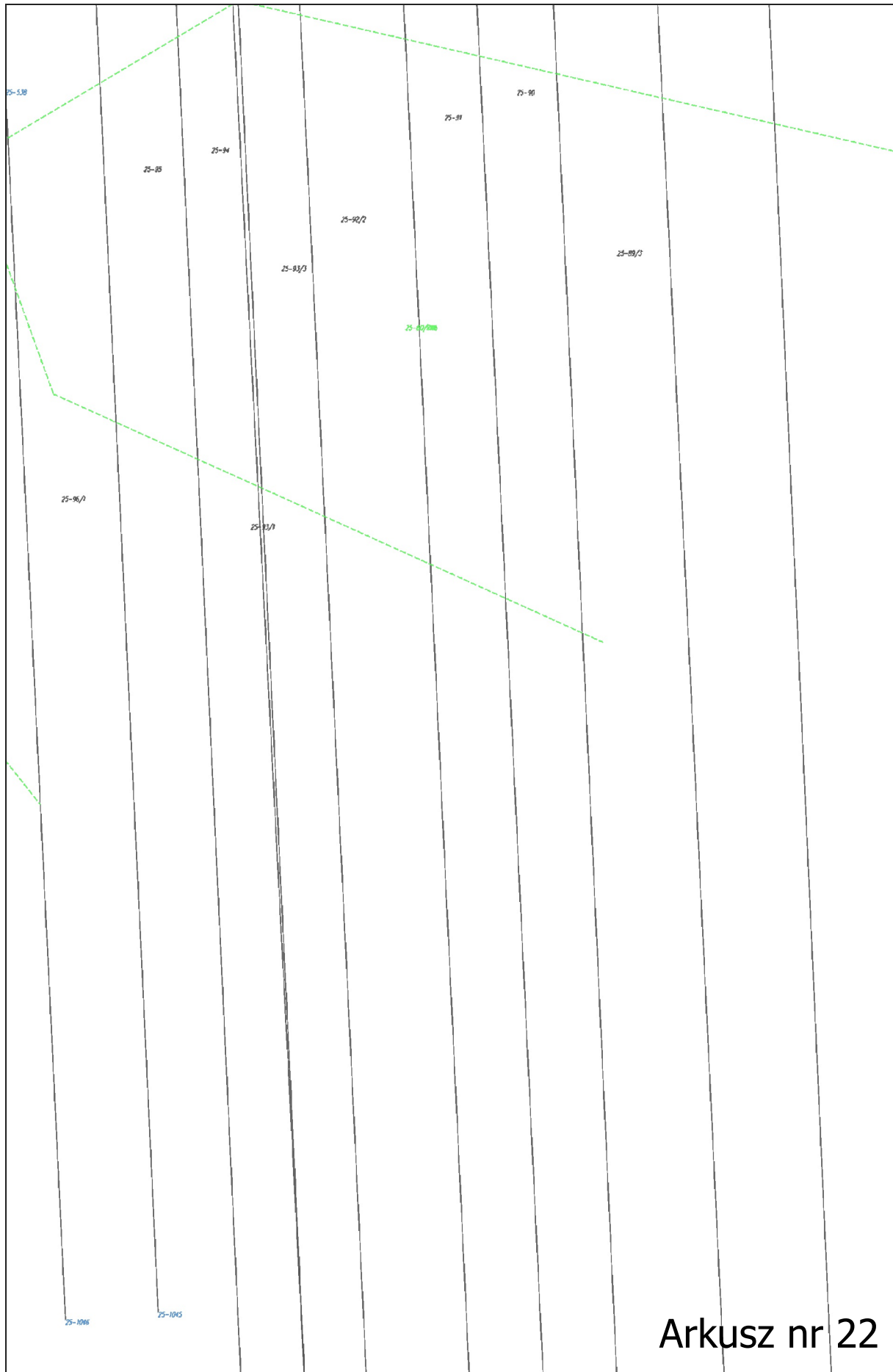
Arkusz nr 17



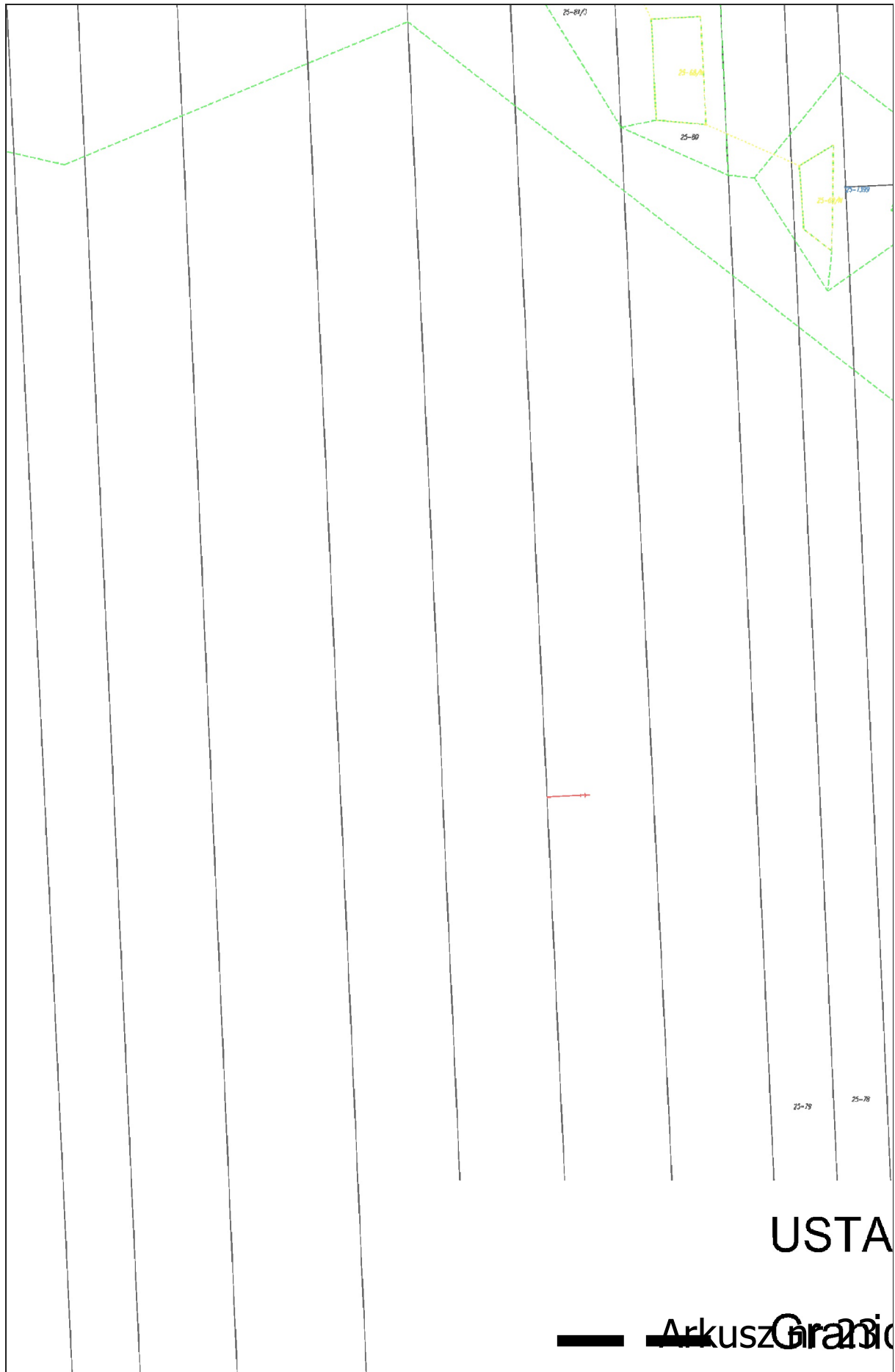
Arkusz nr 18





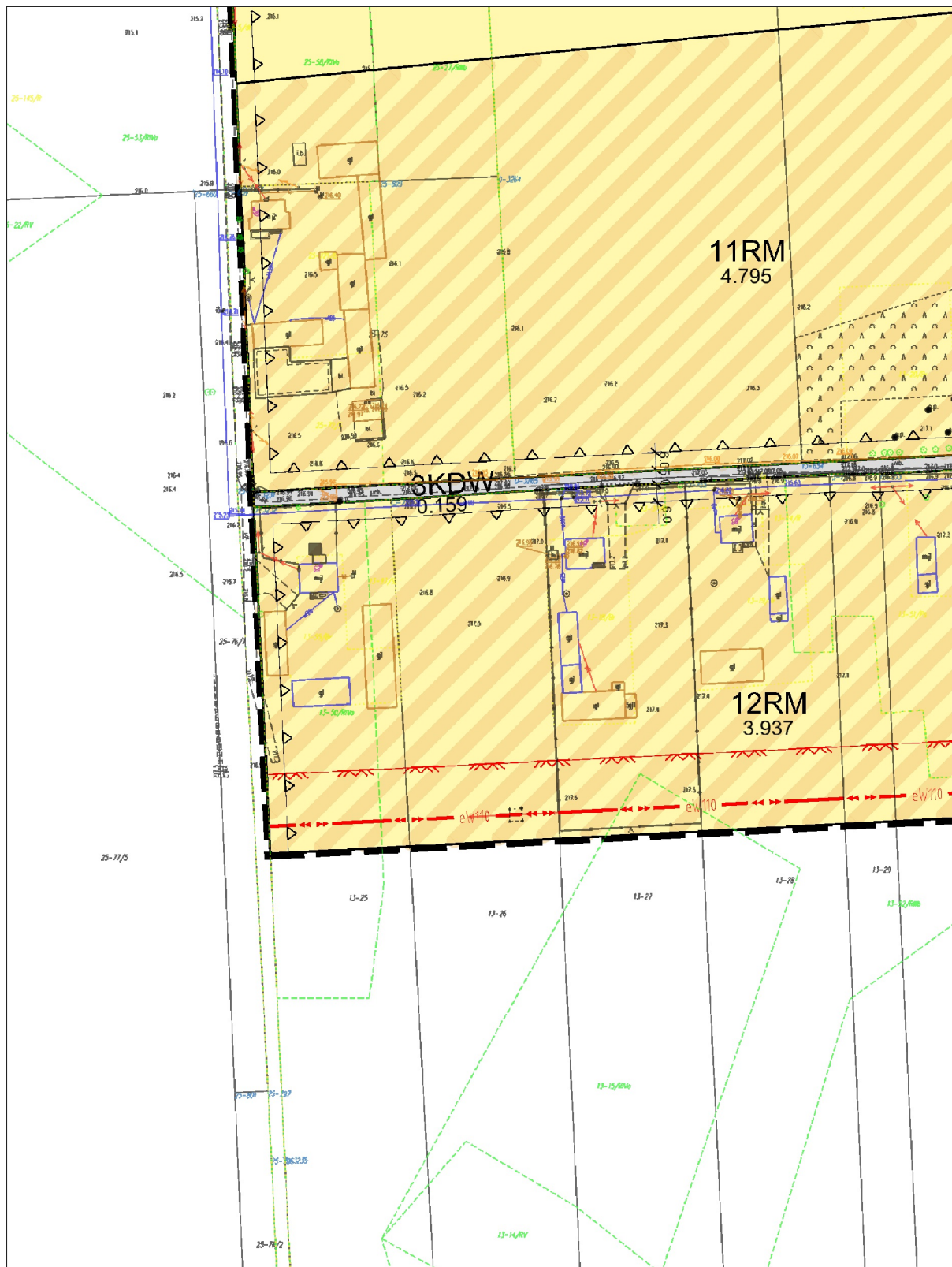


Arkusz nr 22



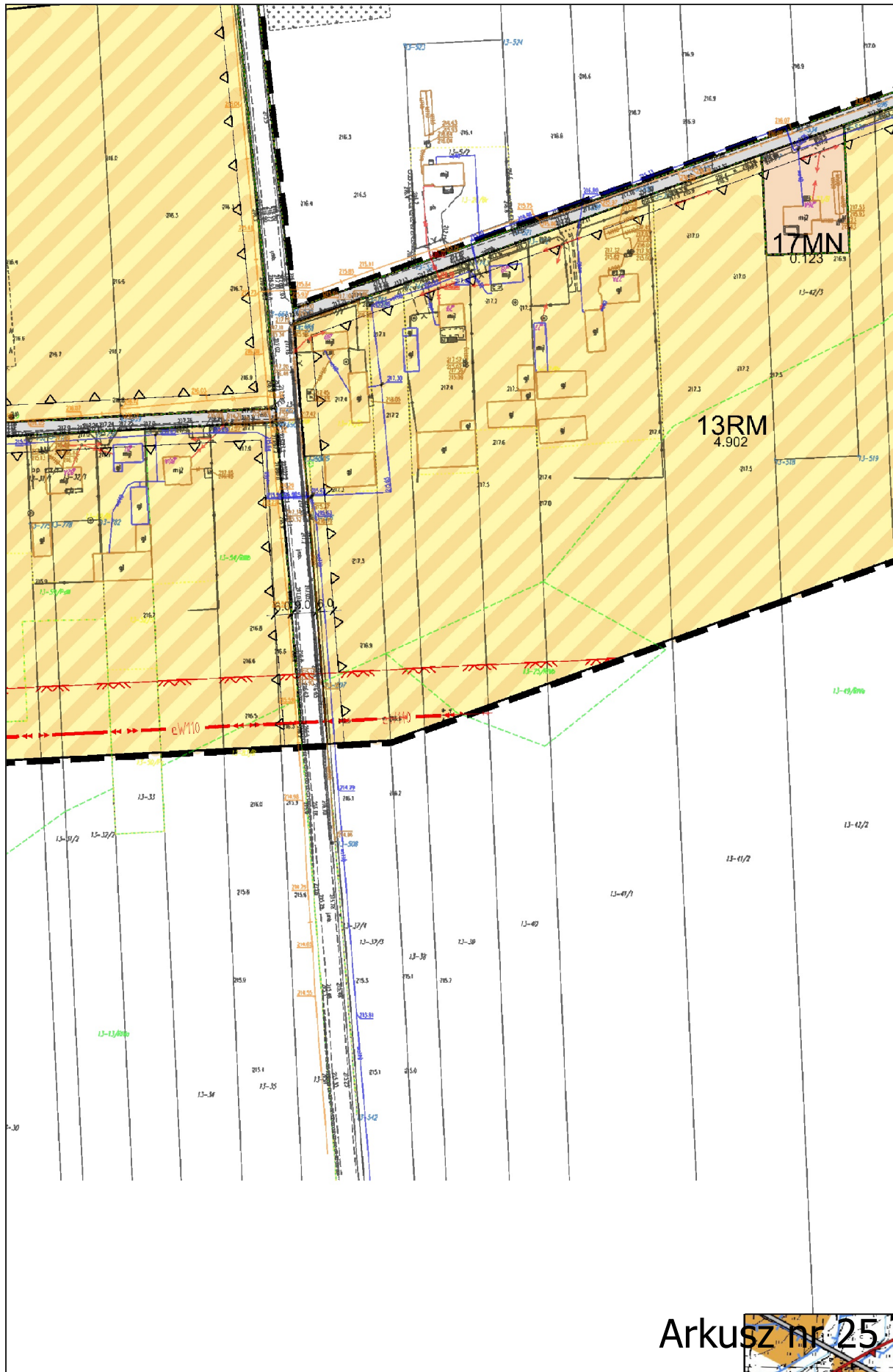
USTA

Arkusz Granic

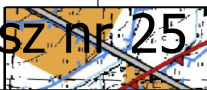


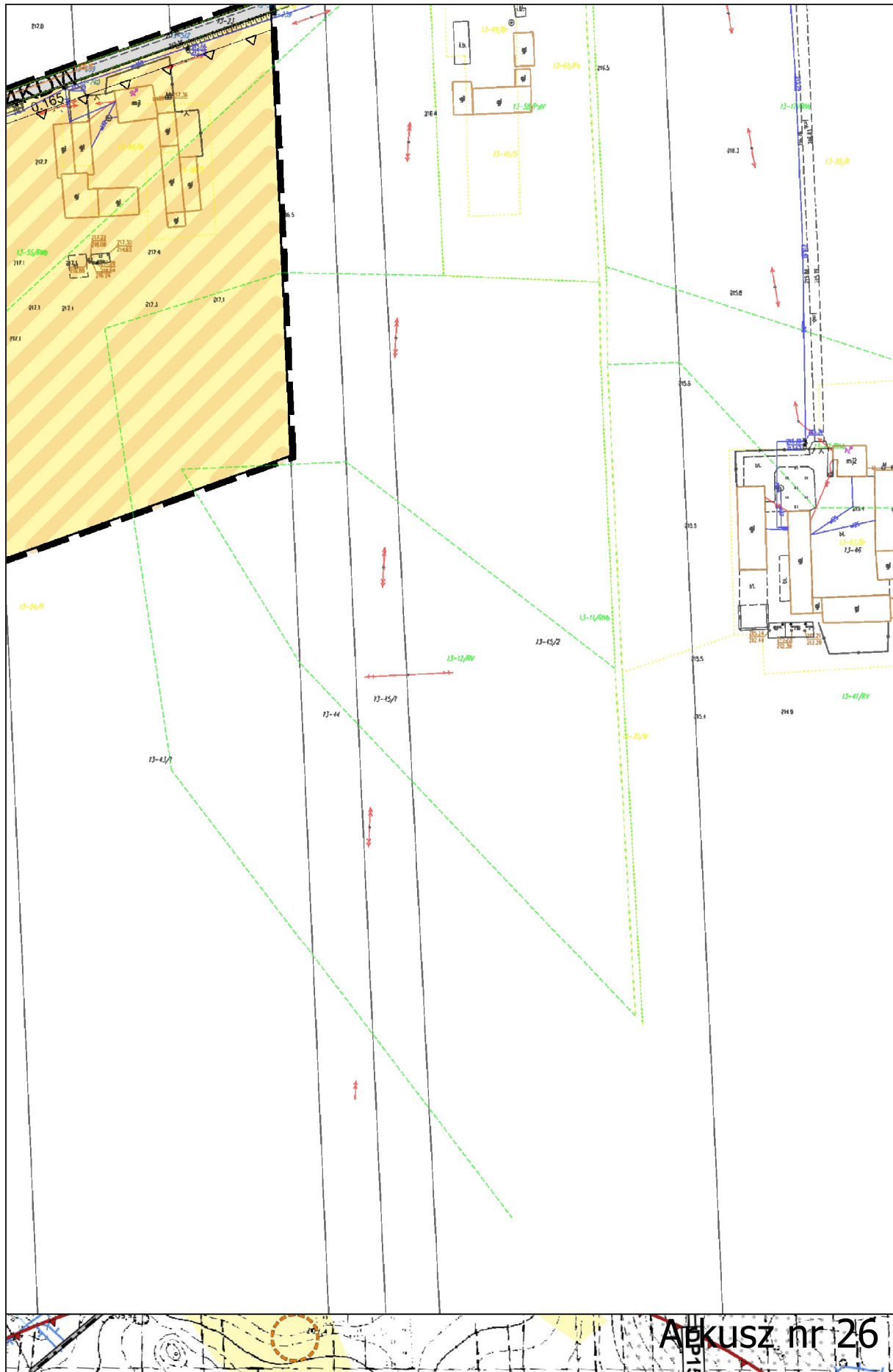
LENIA PLANU

ca obszaru objętego planem miejscowym 24

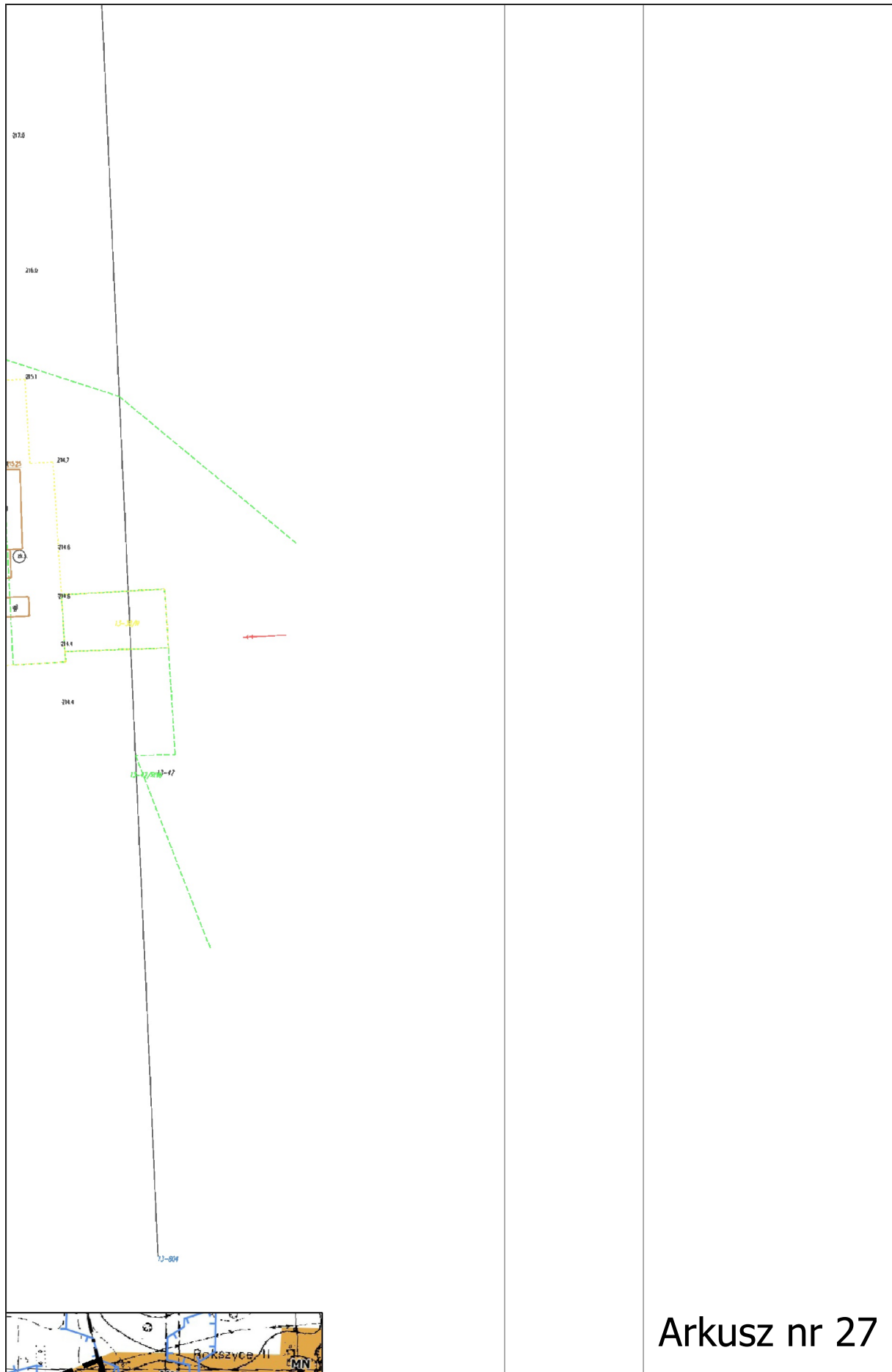


Arkusz nr 25

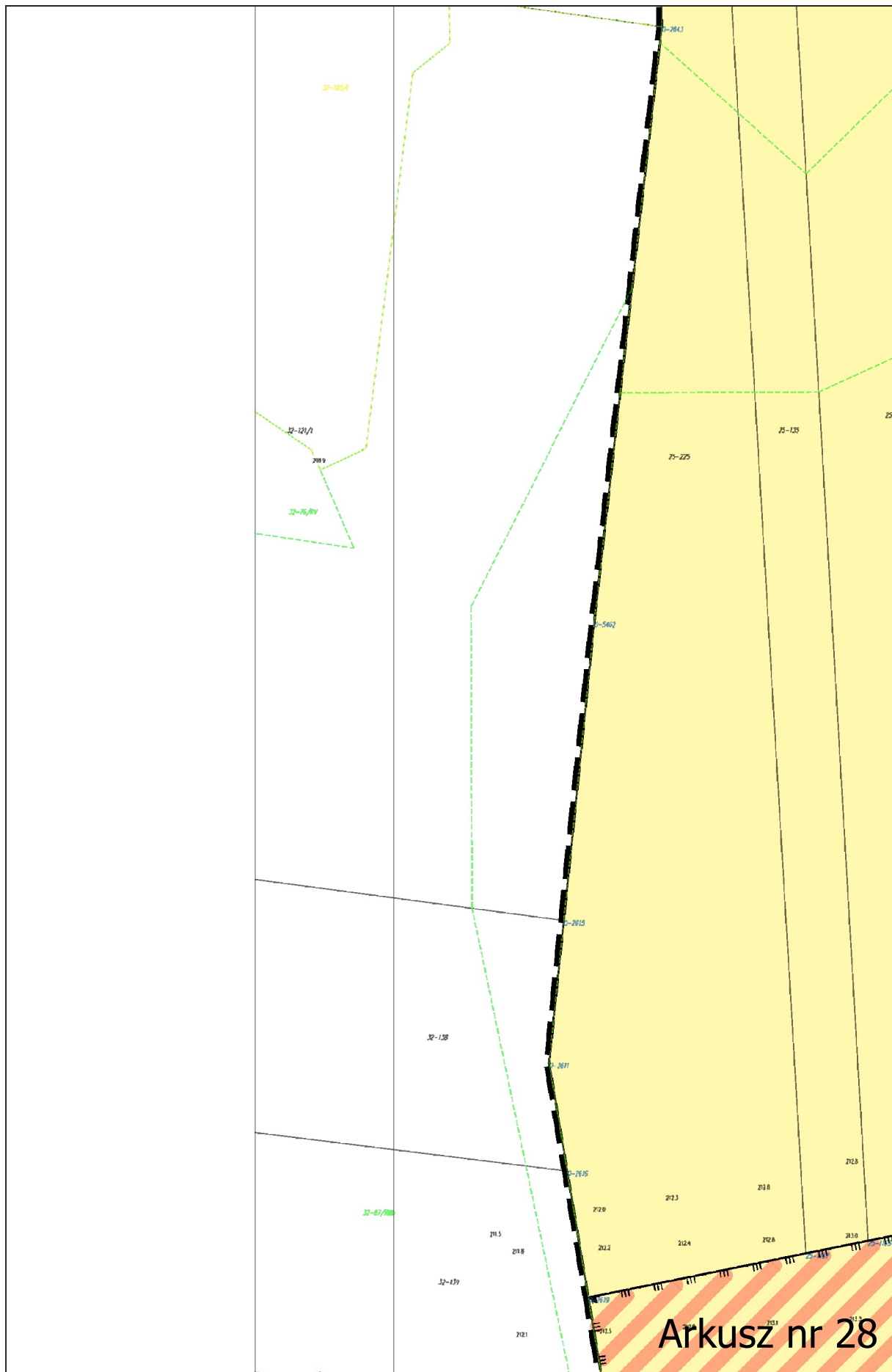


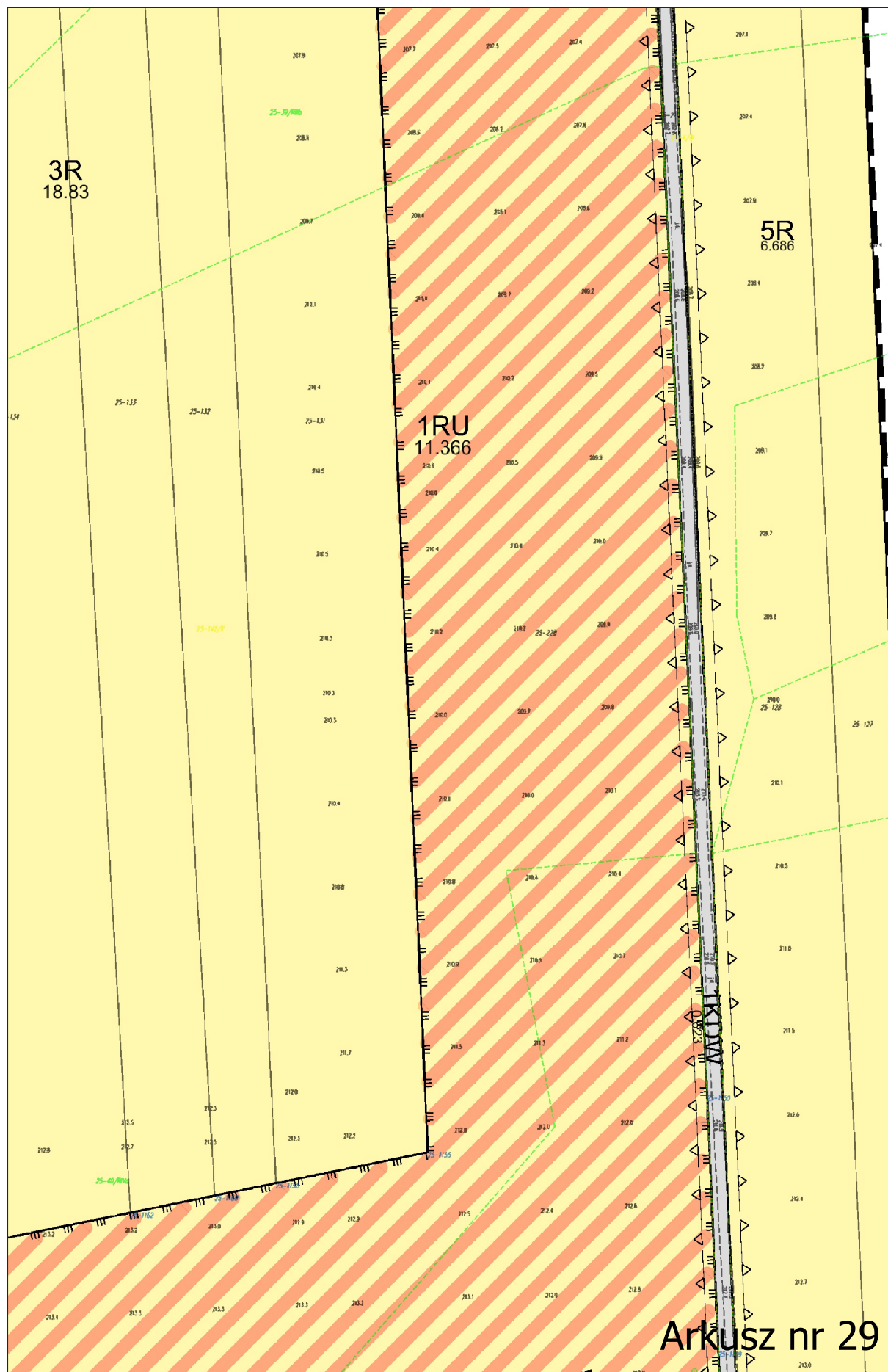


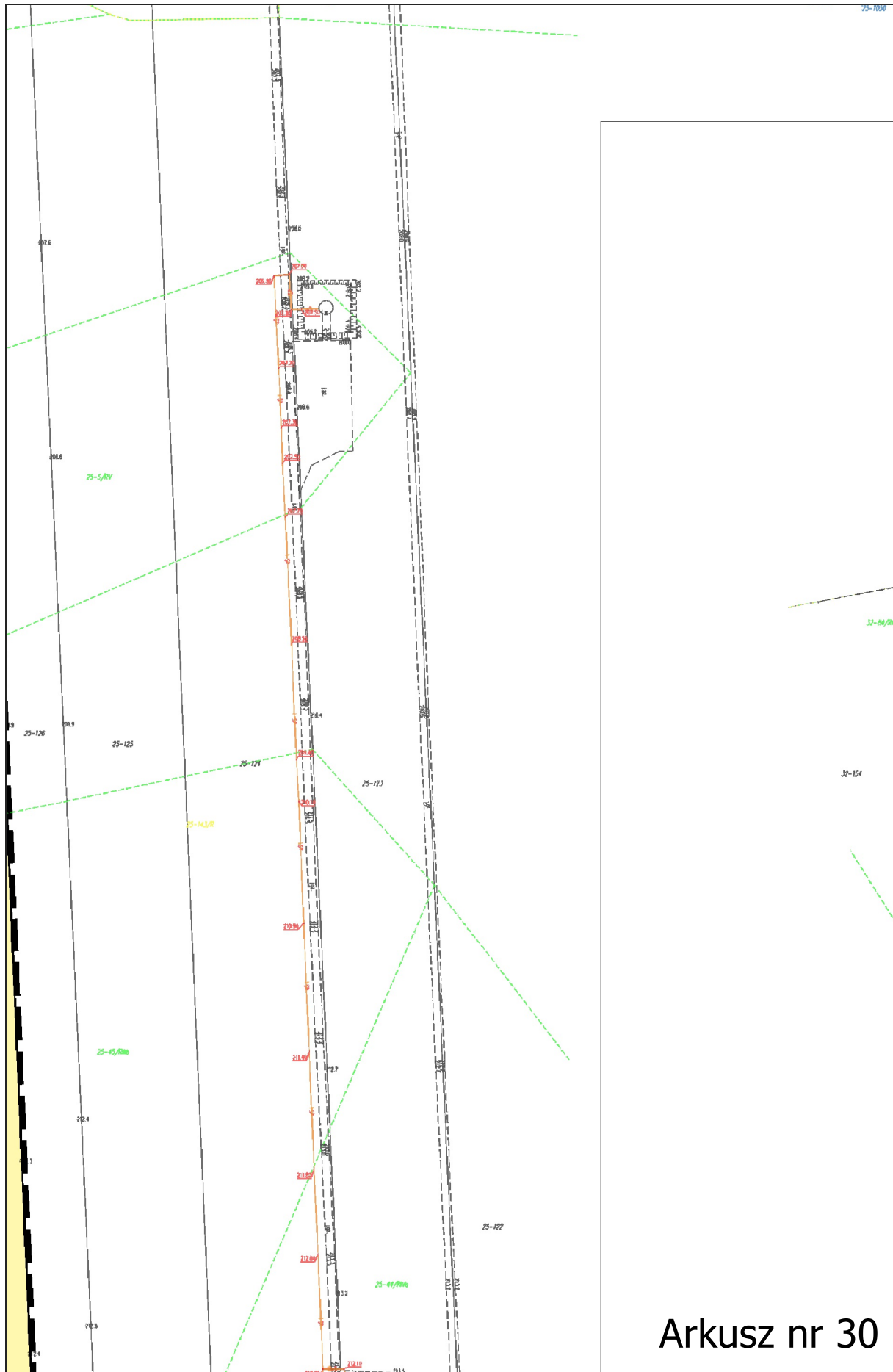
Arkusz nr 26



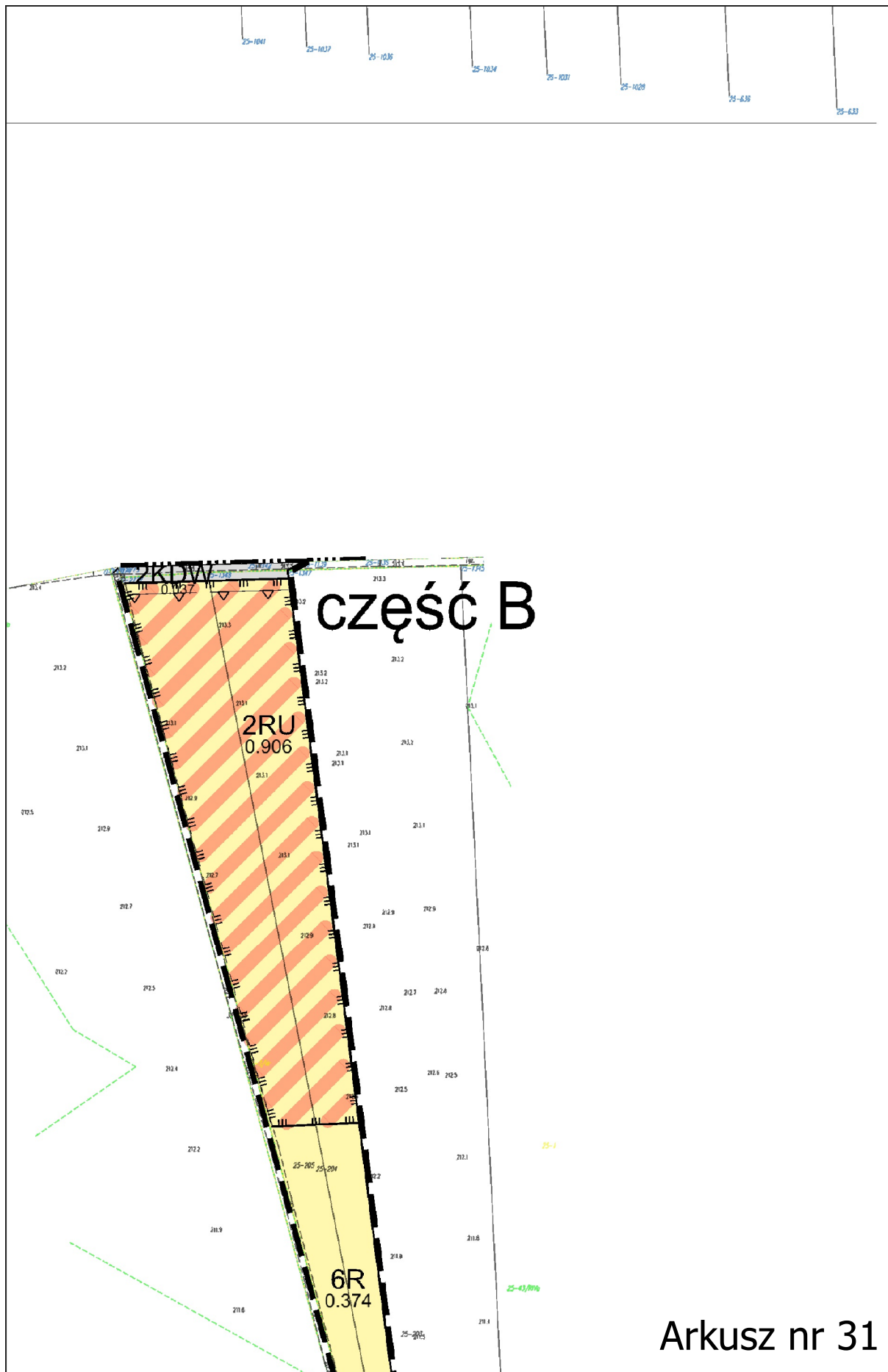
Arkusz nr 27







Arkusz nr 30



		Linie r o różn zasad
		Nieprz
	MN	Symb
		Granic wraz z
		Pas te elektro
		Stano
		PRZE
		Teren
		Teren
		Teren
		Teren
		Teren
		Teren

Arkusz nr 32

ozgraniczające tereny
ym przeznaczeniu lub różnych
ach zagospodarowania

zkraczalne linie zabudowy

ol terenu

ce urządzeń wytwarzających energię z OZE
ze strefą ochronną

chnologiczny od istniejącej napowietrznej l
penergetycznej wysokiego napięcia 110kV

wisko archeologiczne wraz z numerem

ZNACZENIE TERENU

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z

zabudowy usługowej

zabudowy zagrodowej

obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach

rolniczy

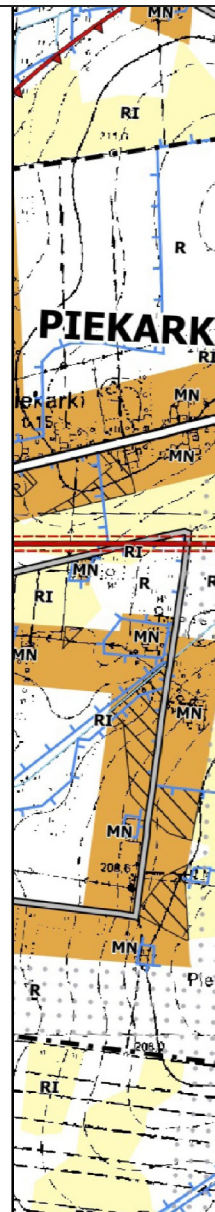
Arkusze nr 33

o mocy przekraczającej 500kW

inii

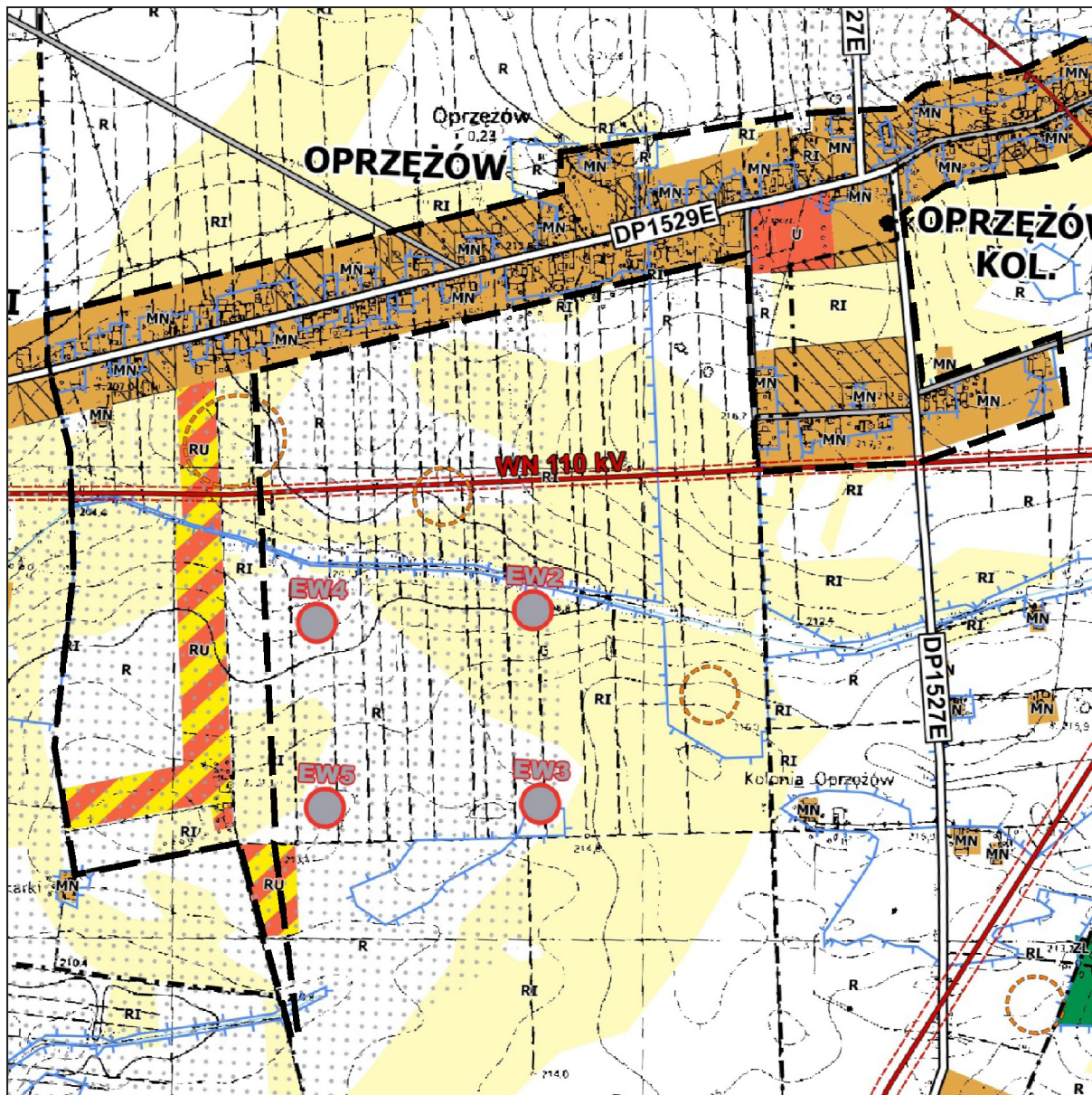
zabudowy usługowej

rolnych, hodowlanych i ogrodniczych



— — Gran

Arkusz nr 34

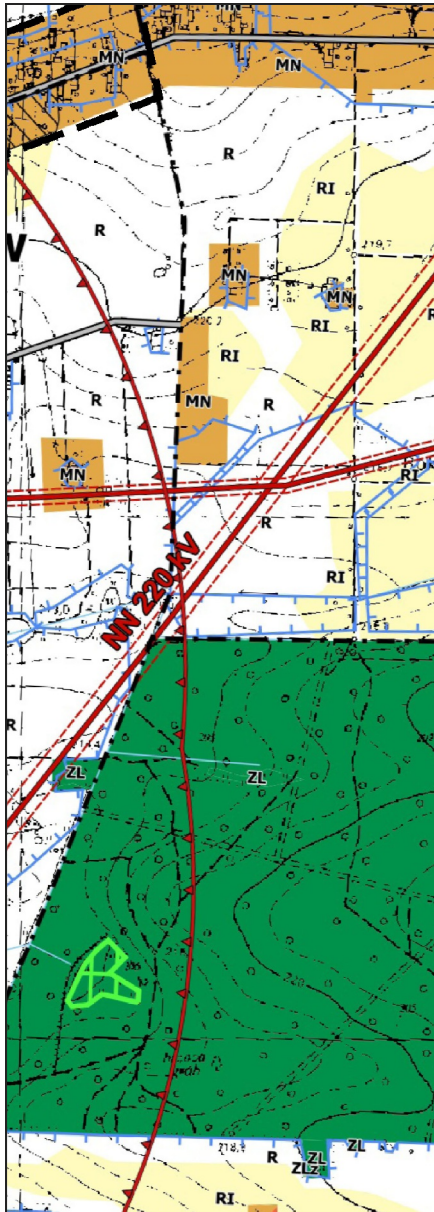


lica obszaru objętego planem

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospod
Gm

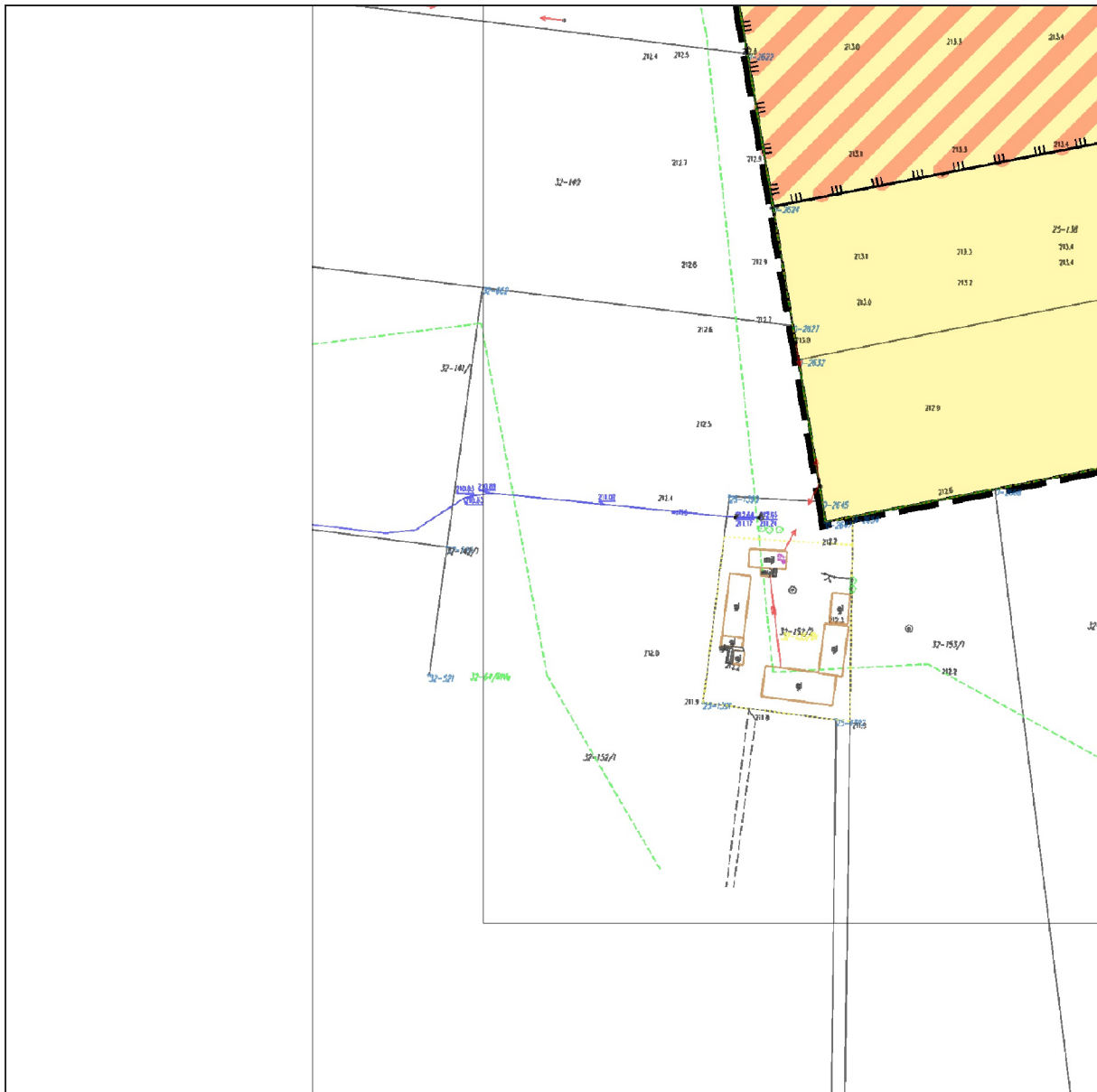
Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dni
zmieniona uchwałą nr XIII/101/19 z dni

Arkusze nr 35

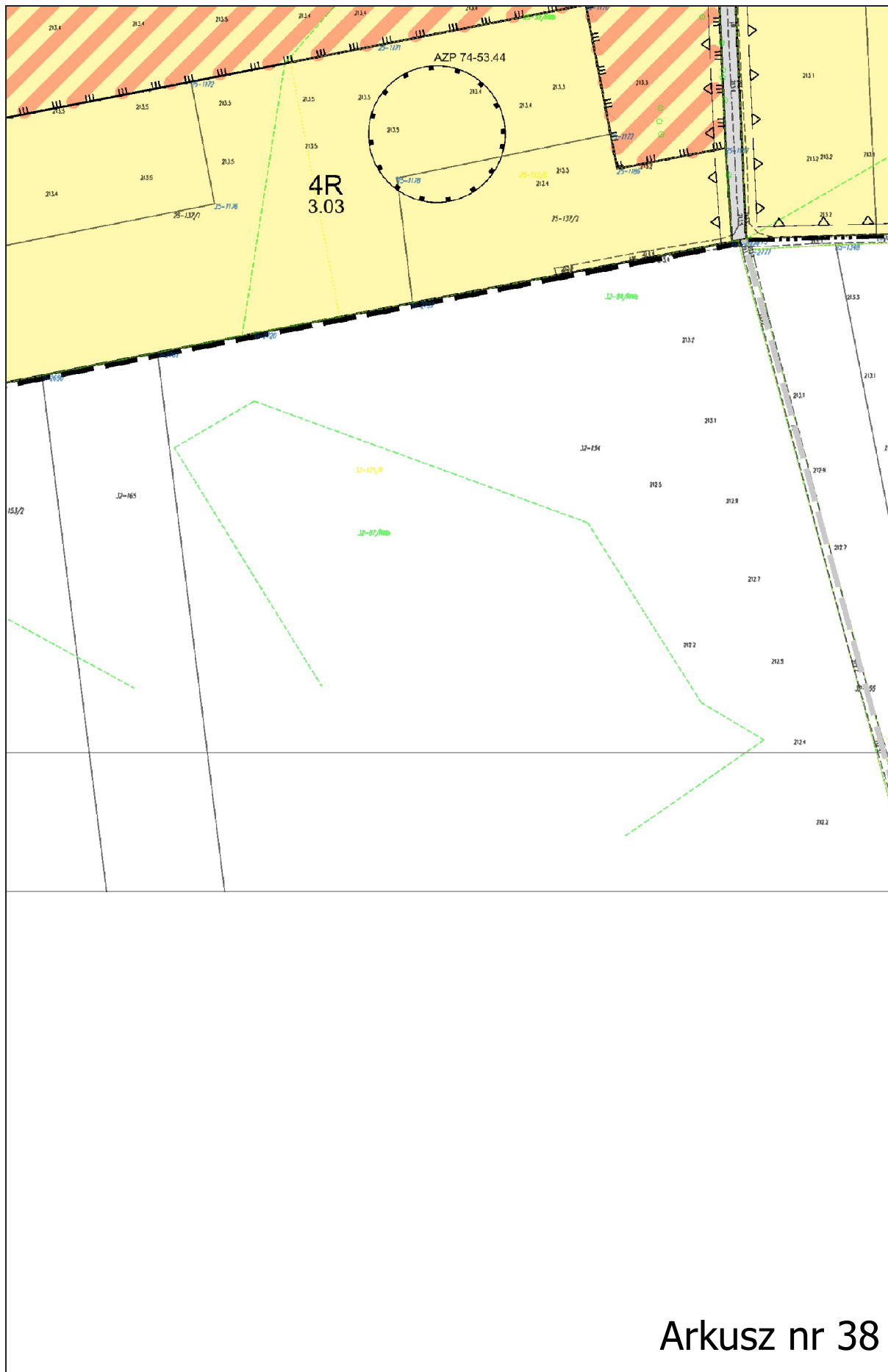


arowania przestrzennego
iny Wola Krzysztoporska,
uchwała Nr XLIX/404/14
a 30 października 2014 r.
a 22 października 2019 r.

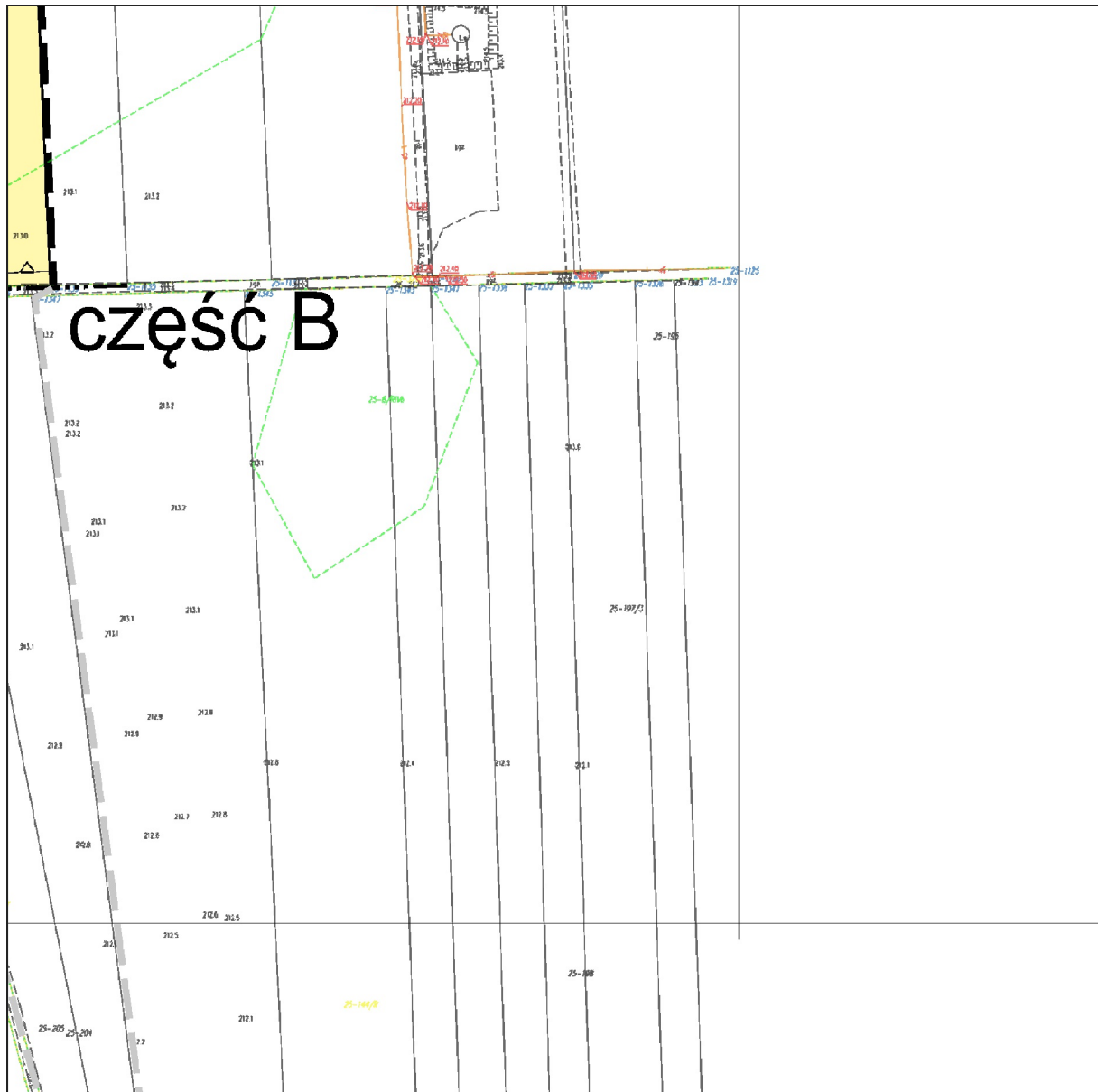
Arkusz nr 36



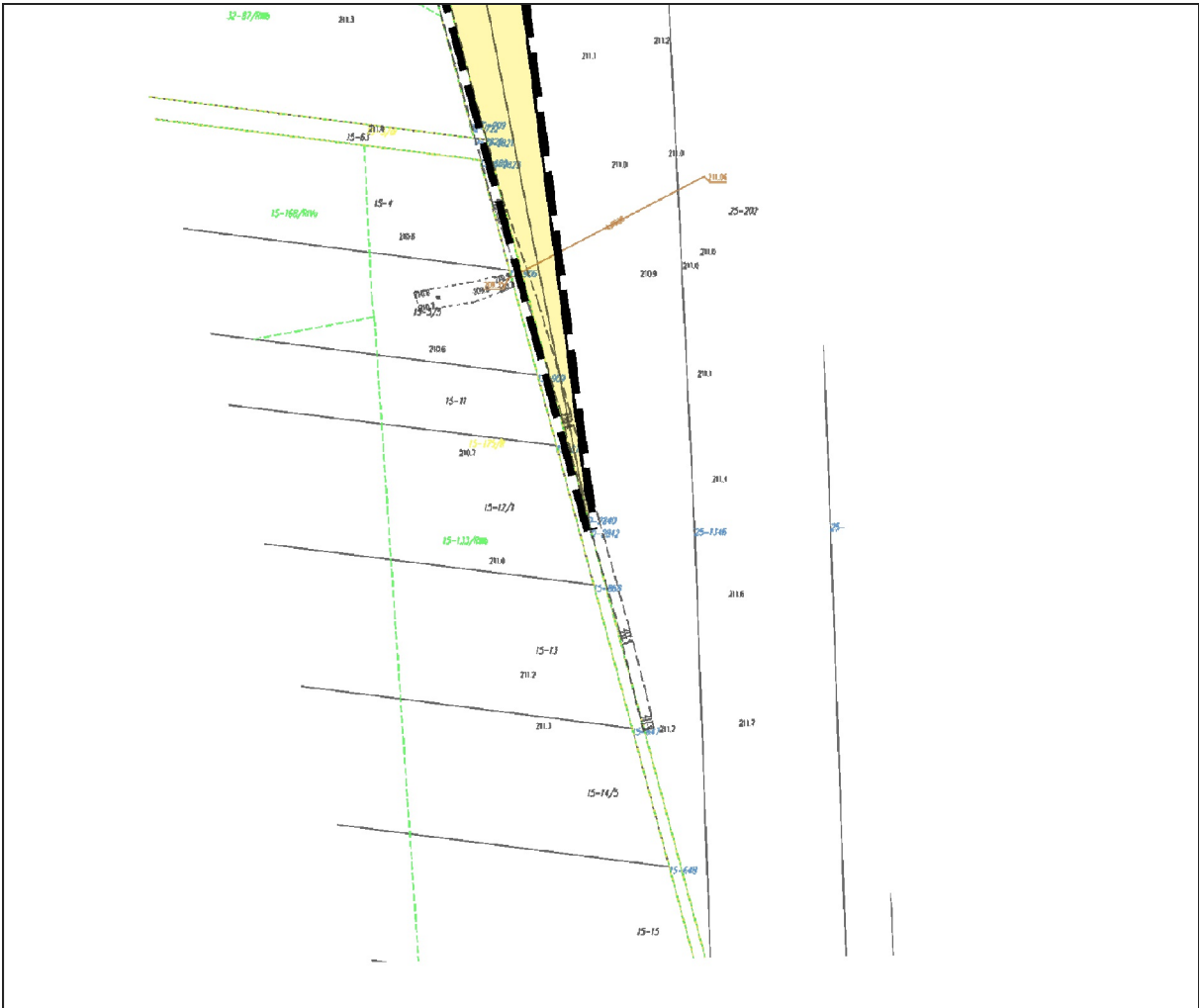
Arkusz nr 37







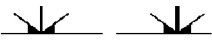
Arkusz nr 38



Arkusz nr 39



Arkusz nr 40

		Teren
		Teren
		Teren
		OZNA
		Oś ist wysok
		Granic
	0.78	Powie
Arkusz nr 41		

drogi publicznej lokalnej

drogi publicznej dojazdowej

drogi wewnętrznej

CZENIA INFORMACYJNE

niejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej
tego napięcia 110kV

ce stref maksymalnego dopuszczalnego oddziaływania
orzchnia terenu w hektarach

Arkusz nr 42

znej

działywania od elektrowni wiatrowych

Arkusz nr 43

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
GMINY WOLA KRZYSZTOPO
DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW OPRZEŻÓW, KO

SKALA 1:2000

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XLV/385/22
Rady Gminy Wola Krzyszto
z dnia 29 czerwca 2022 r.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Wojciech Kotla
mgr inż. Grzegorz Szewczyk
mgr inż. Monika Krużolek

WOLA KRZYSZTOPORSKA 2022







Arkusz nr 44

PRZESTRZENNEGO
RSKA
LONIA OPRZĘŻÓW










2
oporska

Arkusz nr 45



USTALENIA PLANU

-  Granica obszaru objętego planem miejscowym
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN** Symbol terenu
-  Granice urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną
-  Pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV
-  Stanowisko archeologiczne wraz z numerem

PRZEZNACZENIE TERENU

-  MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
-  U Teren zabudowy usługowej
-  RM Teren zabudowy zagrodowej
-  RU Teren obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
-  R Teren rolniczy
-  KDL Teren drogi publicznej lokalnej
-  KDD Teren drogi publicznej dojazdowej
-  KDW Teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  Oś istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV
-  Granice stref maksymalnego dopuszczalnego oddziaływania od elektrowni wiatrowych
- 0.78 Powierzchnia terenu w hektarach

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/385/22

Rady Gminy Wola Krzysztoporska

z dnia 29 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębów Oprzężów, Kolonia Oprzężów

Rada Gminy Wola Krzysztoporska nie uwzględnia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębów Oprzężów, Kolonia Oprzężów przez 45 osób fizycznych reprezentowanych przez: adw. Piotra Kłosińskiego, adw. Michała Bulesowskiego Kłosiński Bulesowski Adwokaci sp.p., wniesionej pismem dnia 23.05.2022 r., dotyczących następujących zastrzeżeń do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) projekt nie uwzględnia faktu gnieźdzenia się w gminie błotniaka łąkowego, znajdującego się pod ścisłą ochroną;
- 2) określa dopuszczalność posadawiania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii „o mocy przekraczającej 500 kW;
 - a) nie przewidując górnej granicy mocy urządzeń, które mogą być posadawiane,
 - b) nie rozróżniając szerokości strefy ochronnej tych urządzeń w zależności od ich mocy,
 - c) dopuszcza posadawianie urządzeń, które mają charakter przemysłowy,
 - d) nie ogranicza możliwości posadawiania tych urządzeń do urządzeń rolnych, prowadzonych na własny użytek inwestora”;
- 3) ogranicza kategorię „produktów pofermentacyjnych”, które mogą powstać na skutek procesu produkcji biogazu jedynie do substancji stałych i płynnych, a przez to:
 - a) ogranicza zastosowanie przepisów mpzp jedynie do produktów stałych i płynnych,
 - b) nie przewiduje ograniczeń dla innego kategorii produktów pofermentacyjnych, tj. gazów, substancji lotnych, hałasu;
- 4) nakłada obowiązek przetworzenia do produktów pofermentacyjnych nawozów naturalnych wytworzonych w obszarze przedsięwzięcia związanego z chowem lub hodowlą zwierząt w miejscu ich przetworzenia niezależnie od prowadzenia przez właściciela obszaru biogazowni rolnej;
- 5) zakłada obsługę komunikacyjną terenów w oparciu o już istniejący system dróg i ulic, nie planując ich rozbudowy oraz dostosowania do planowanych inwestycji;
- 6) nie określa maksymalnej szerokości elewacji frontowej;
- 7) nie określa w sposób precyzyjny kąta nachylenia połaci dachowych;
- 8) zakłada nieproporcjonalne różnice w zabudowie poszczególnych rodzajów gruntu, dopuszczając do posadowienia w obszarze terenów „obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz biogazowni rolniczej” budynków o wysokości 15 m, zabudowujących 70% działki budowlanej przy jednoczesnym określeniu tych warunków dla zabudowy zagrodowej jako 10 m oraz 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) określa wysokość budynków, intensywność zabudowy oraz geometrię dachu w sposób zbyt ogólny, przyznający inwestorowi dowolność zagospodarowania działki:
- 10) W zakresie strefy ochronnej projekt planu:
 - a) nie wprowadza zakazu nabywania przez właściciela produktów pofermentacyjnych od innych podmiotów (mimo ustanowienia obowiązek przetworzenia do produktów pofermentacyjnych nawozów naturalnych wytworzonych w obszarze przedsięwzięcia związanego z chowem lub hodowlą zwierząt w miejscu ich przetworzenia),

- b) nie wprowadza zakazu stosowania jako substratów w biogazowni odpadów pogorzelnianych, kiszonki kukurydzy czy też odpady z przemysłu owocowo-warzywnego oraz produktów ubocznych przemysłu mleczarskiego,
 - c) nie wskazuje, jakiego rodzaju instalacji biogazowni rolniczej mają zapobiegać emisji odoru do powietrza oraz zabezpieczać przed ulatnianiem gazu,
 - d) nie nakazuje posadowienia szczelnej instalacji, przekazującej substrat oraz następnie przefermentowaną biomasę, a w końcu poferment,
 - e) nie wskazuje na obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa wód gruntowych i wód powierzchniowych,
 - f) nie wskazuje na sposób zagospodarowania przefermentowanej biomasy;
- 11) W ocenie wnioskodawców miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien zawierać wszystkie obligatoryjne elementy, określone przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także uwzględniać dotychczasowe uwagi, zgłoszone przez uczestników oraz gwarantować ochronę społeczności lokalnej przed powstawaniem i funkcjonowaniem w obrębie ich miejsc zamieszkania ogromnych przedsięwzięć. W ocenie uczestników obwieszczone projekty pozostają niezupełne i niekompletne, co do swojej treści;
- 12) Uzasadniając uwagi wskazuje się, że plan miejscowy musi zawierać ustalenia precyzyjne i jednoznaczne. Przewidziane w nim kryteria nie mogą pozostawiać inwestorom zbyt dużej swobody. W przeciwnym razie miejscowy plan utraci tak ważną dla uczestników procesu inwestycyjnego funkcję predykcyjną, czyniąc następujące po jego uchwaleniu rozstrzygnięcia organów stosujących prawo nieprzewidywalnymi i nacechowanymi uznaniowością (wyrok WSA w Krakowie z dnia 11 października 2019 roku, sygn. II SA/Kr 707/19). Wątpliwości te były sygnalizowane przez uczestników już w zastrzeżeniach do poprzednich projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz prognoz oddziaływania na środowisko. Nie zostały one jednak uwzględnione w żadnym zakresie;
- 13) Wskazuje się także, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie powinien dopuszczać lokalizacji biogazowni rolniczych o mocy większej niż 500 kW w niedalekiej odległości od terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Tego rodzaju inwestycje narażają mieszkańców tych terenów na konieczność stykania się z negatywnymi konsekwencjami tego rodzaju działalności gospodarczej, tj. odorem, gromadzeniem gnojowicy, zanieczyszczeniem powietrza, wód gruntowych i powierzchniowych, wzmożonym ruchem pojazdów. Plan winien przewidywać jednocześnie katalog instrumentów, ograniczających działalność inwestora oraz przeciwdziałającym tak określonym skutkom;
- 14) Wskazuje się także, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien przewidywać, w zakresie wskazanej działalności gospodarczej, ograniczenia jednoznacznie wskazywane w czasie obrad Sesji Rady Gminy, warunkujące prowadzenie planowanych inwestycji w sposób bezpieczny dla środowiska naturalnego oraz społeczności lokalnej. Winien on w szczególności:
- a) obligować inwestora do rozbudowania sieci infrastruktury,
 - b) obligować inwestora do zabezpieczenia wód powierzchniowych i gruntowych;
- 15) W odniesieniu do infrastruktury drogowej, wskazać należy, że gmina wiedząc, że eksploatacja mającej potencjalnie powstać inwestycji wymaga modernizacji drogi powiatowej, nie może zadania zadbania o infrastrukturę drogową zapewniającą bezpieczeństwo cedować na powiat; szczególnie, gdy bezpośrednio w pobliżu inwestycji znajduje się droga gminna. Gmina powinna w ramach procesu planowania zaproponować przebieg drogi publicznej gminnej będącej alternatywą dla drogi powiatowej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/385/22

Rady Gminy Wola Krzysztoporska

z dnia 29 czerwca 2022 r.

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

§ 1. W obszarze objętym Planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 3. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/385/22

Rady Gminy Wola Krzysztoporska

z dnia 29 czerwca 2022 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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Rady Gminy Wola Krzysztoporska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębów Oprzężów, Kolonia Oprzężów

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Nr XXX/304/17 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębów Oprzężów, Kolonia Oprzężów. Na podstawie tej uchwały w dniu 11 października 2017 roku zawiadomiono poprzez obwieszczenie oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Obszar planu znajduje się w centralno - północnej części gminy wiejskiej Wola Krzysztoporska i obejmuje część obrębów Oprzężów i Kolonia Oprzężów, wzdłuż dróg powiatowych nr 1529E i 1527E, o powierzchni około 122,08 ha.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru była realizacja polityki przestrzennej nakreślonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska, poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ustalono szczegółowe parametry zabudowy takie jak wysokość, geometria dachu i inne niezbędne do prawidłowego rozwoju elementy kształtowania przestrzeni oraz docelowe ustalenie przebiegu układu komunikacyjnego.

W planie miejscowym zakłada się rozwój głównie terenów zabudowy zagrodowej oraz terenów produkcji w gospodarstwach rolnych oraz w części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W trakcie przeprowadzonej procedury wyłączenia części gleb z produkcji rolnej wymagane było uzyskanie zgody na przeznaczenie nierolnicze 1,2550 ha gruntów rolnych klas III.

Ponadto w planie miejscowym informacyjnie zaznaczono „granice stref maksymalnego dopuszczalnego oddziaływania od elektrowni wiatrowych”, dla których zgodnie ze Studium... na podstawie Ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 724) utrzymuje się ustalenia poprzedniej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wola Krzysztoporska (uchwała nr XLIX/404/14 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 30 października 2014 r.) w zakresie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Z uwagi na wielkość obszaru opracowania plan sporządzony jest w skali 1:2000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w Przepisach ogólnych uchwały, zawartych w Rozdziale 1, jak również na załączniku graficznym. 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 i niezbędne parametry;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych §4, 5, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §5 Uchwały;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 Uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury, co określono w §1 ust. 5 Uchwały;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2020 r., poz. 1062); – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, w sposób użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiającą prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy;

7) prawa własności – zostało spełnione poprzez maksymalną ochronę gruntów prywatnych możliwych do zainwestowania. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie w przedmiotowym planie miejscowym terenów dróg publicznych, umożliwiających zapewnienie ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §11 Uchwały;

11) 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.

Na umieszczone w dniu 11 października 2017 roku ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły wnioski.

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 22 kwietnia 2022 r. ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 29 kwietnia 2022 r. do 23 maja 2022 r. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy Wola Krzysztoporska, w dniu 20 maja 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona przez Wójta Gminy;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Łódzkiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §11 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy

ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusjach publicznych na temat przyjętych rozwiązań.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożeń 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 ustalenia zawarte w §10 uchwały;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do istniejących przystanków komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzone w §10 Uchwały ustalenia;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wykorzystanie terenów zainwestowanych pod zabudowę kubaturową i zapewnienie korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

2. 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.

Rada Gminy w Woli Krzysztoporskiej podjęła uchwałę Nr XV/122/19 z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Krzysztoporska, w której uznała dokument Studium... za aktualny, oraz część planów miejscowych za aktualne. W dokumencie wskazano również tzw. obszary interwencji planistycznej, diagnozujących główne potrzeby zmian planistycznych w gminie.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ ustaleń przedmiotowego planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa się w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu.

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 1029). Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 kwietnia 2022 r. do 23 maja 2022 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 20 maja 2022 roku. W obowiązkowym terminie, tj. do dnia 7 czerwca 2022 roku wpłynęła jedna uwaga.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci powiązań komunikacyjnych. Tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska (uchwała Nr XLIX/404/14 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 30 października 2014 r. zmieniona uchwałą nr XIII/101/19 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 22 października 2019 r.) przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć - określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie tej części gminy.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy Wola Krzysztoporska w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.