

**UCHWAŁA NR XLV/388/22  
RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA**

z dnia 29 czerwca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola  
Krzysztoporska dla części obrębu Gąski**

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/307/17 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębu Gąski, 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 obrębu Gąski, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, 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;
- 2) oznaczenia informacyjne:
  - a) radiolinia,

- b) granica pasa ochronnego radiolinii,
- c) granice stref maksymalnego dopuszczalnego oddziaływania od elektrowni wiatrowych,
- d) powierzchnia terenu w hektarach.

## **§ 2. Ilekróć 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) **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;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 6) **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;
- 7) **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) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) **R** – teren rolniczy;
- 4) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej;
- 5) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

## **§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 49 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, zastrzeżeniem pkt. 2, 3 i 4;
- 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) część terenów znajduje się w pasie ochronnym radiolinii relacji Stacja Linii Radiowych Majków Średni o współrzędnych geograficznych N 51° 26' 15,2" E 19° 36' 20,6" – Stacja Linii Radiowych Dobromierz (woj. Świętokrzyskie) o współrzędnych geograficznych N 51° 59' 58,8" E 19° 55' 29,7" o szerokości 100 m (po 50 m od osi radiolinii), w obrębie którego obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 25 m npt;

- 4) część terenów znajduje się w zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej oraz powierzchni stożkowej lotniska Piotrków Trybunalski o nachyleniu 1:20, w których obowiązują ograniczenia wysokościowe wynikające z przepisów Prawa lotniczego;
- 5) cały obszar planu znajduje się w strefie 5 km od granicy lotniska, w której zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 6) ustalenia dotyczące kolorystyki budynków na terenach **MN** 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;
- 7) 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) ograniczenia wynikające z zakazów o których mowa w pkt 1, odnoszą się do łącznej obsady w ramach jednego gospodarstwa rolnego w nowoprojektowanych obiektach oraz w już istniejących. Jeżeli w skład gospodarstwa wchodzi obiekt położony poza granicami niniejszego planu, dopuszczalną obsadę inwentarza ustala się wyłącznie dla obiektów położonych w granicach obszaru objętego planem;
- 3) 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) **RM** jako tereny zabudowy zagrodowej.

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

- 1) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów;
- 2) w przypadku natrafienia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem 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 m<sup>2</sup> dla terenów **MN**,
  - b) 2 m<sup>2</sup> dla uzbrojenia terenu;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 20 m dla terenów **MN**,
  - b) 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 przestrzenie publiczne - teren dróg publicznych: **KDD, KDL**;
- 3) dla terenów wymienionych w pkt 2 wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

**§ 9. 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**);
- 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 **R** i **RM**;
- 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 zabudowy usługowej – 5 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> 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.

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

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach;
- 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 obowiązują:
  - 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:
- rozdzielczy system odprowadzania ścieków komunalnych i wód opadowych,
  - odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. 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:
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - 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,
  - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorników i rowów powierzchniowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. 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:
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - 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,
  - 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:
- modernizacja systemów melioracyjnych,
  - budowa sieci drenarskich w zależności od warunków gruntowo-wodnych,
  - 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.

**§ 11. 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**

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

- 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:
    - 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 - 1000m<sup>2</sup>,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 800m<sup>2</sup>.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM** 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) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,1,
    - maksymalna – 0,8,
  - e) 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°,

- f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** obowiązują następujące przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - teren rolniczy;
- 2) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 9 m do 13 m,
  - b) szerokość jezdni – minimum 5 m.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem 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.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

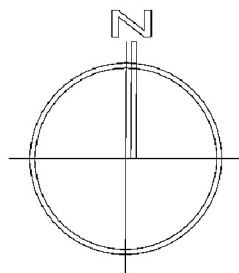
**Małgorzata Gniewaszewska**





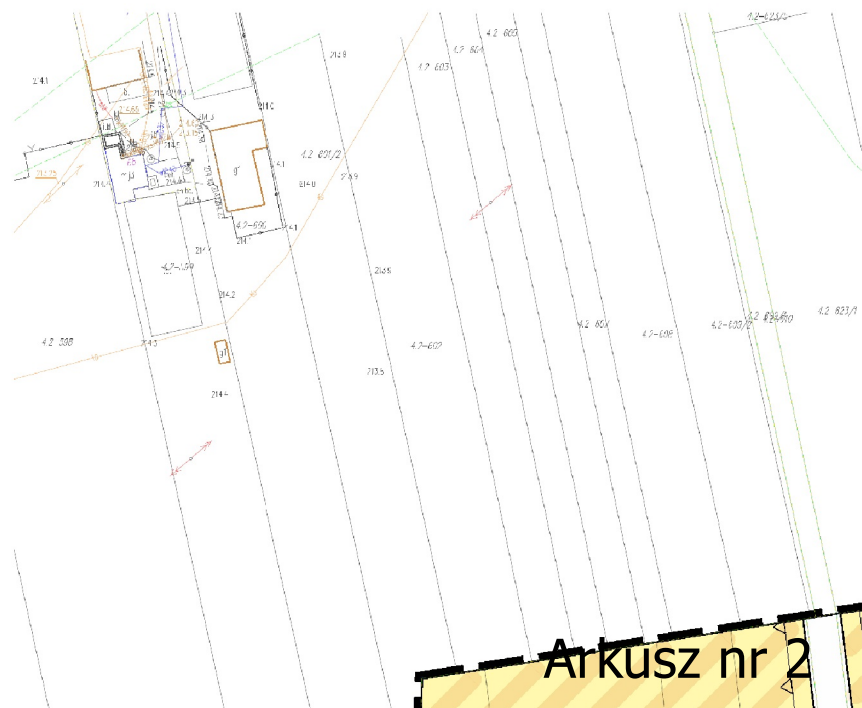
# MIEJSCOWY PLAN GMINY WOLA KIEŁCZYŃSKA

RYSUNEK PLANU  
skala 1:1000



Arkusz nr 1

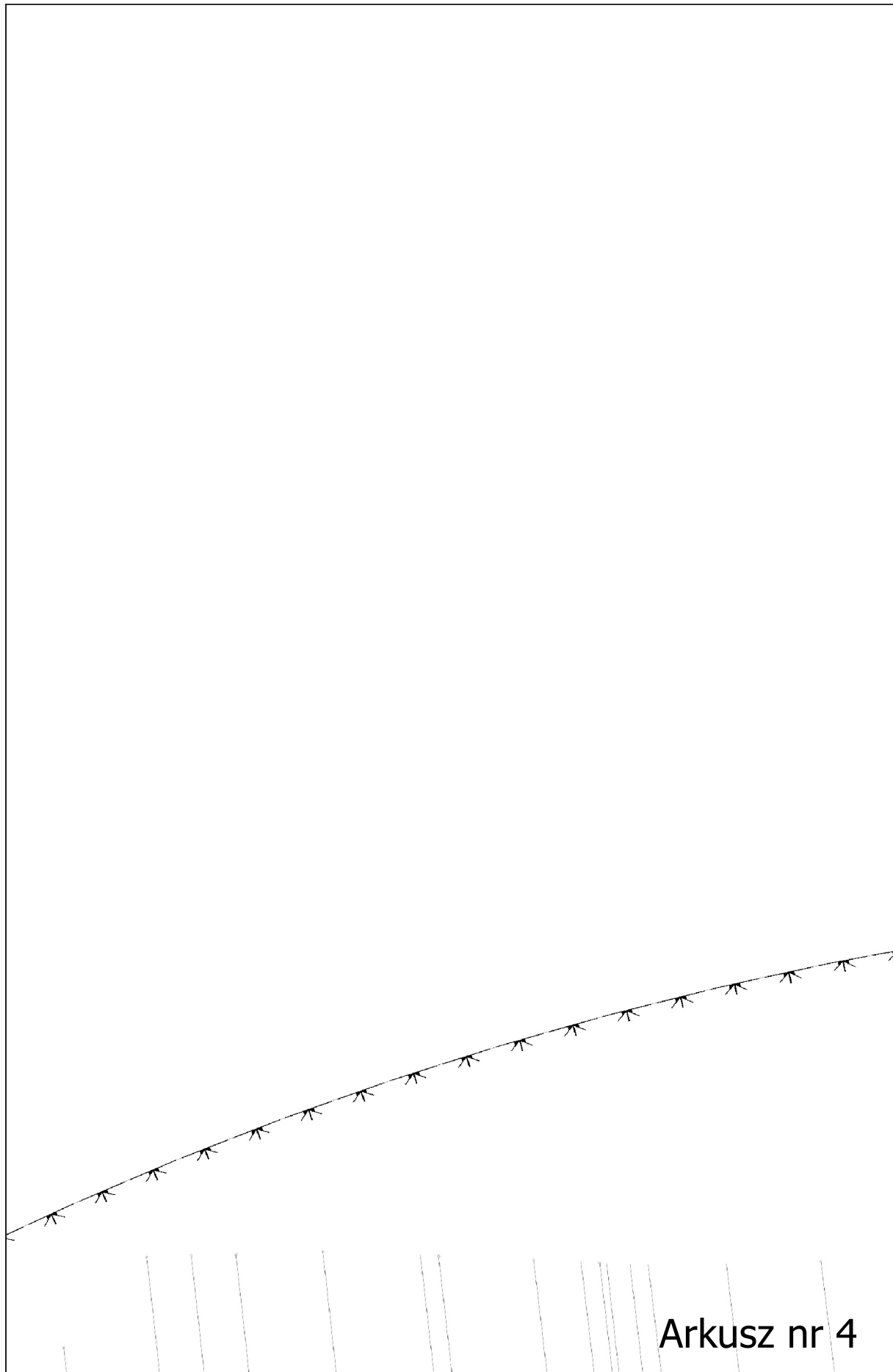
# AN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNE RZYSZTOPORSKA DLA CZĘŚCI OBREBU GA



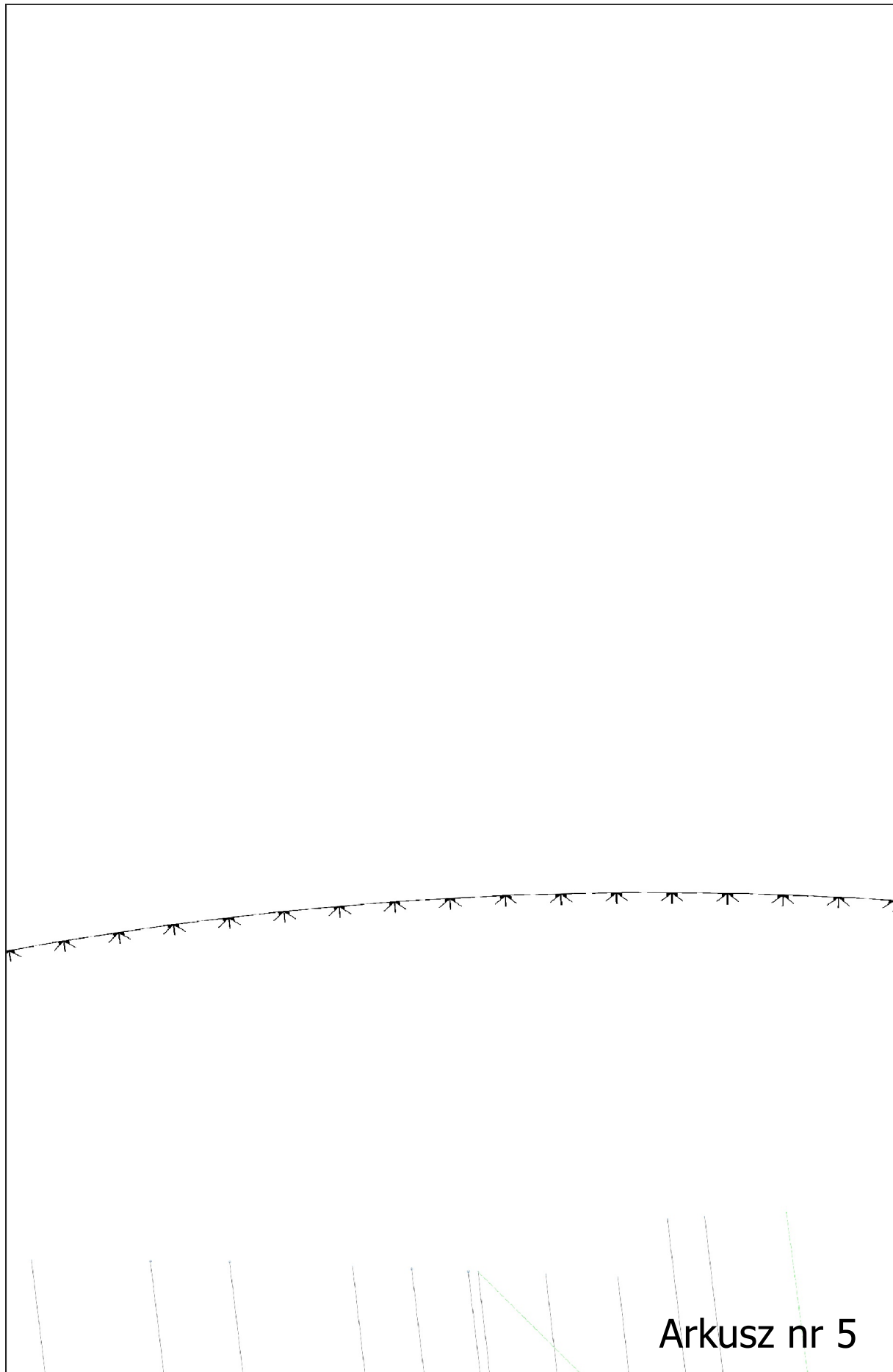
Arkusz nr 2

EGO  
ASKI

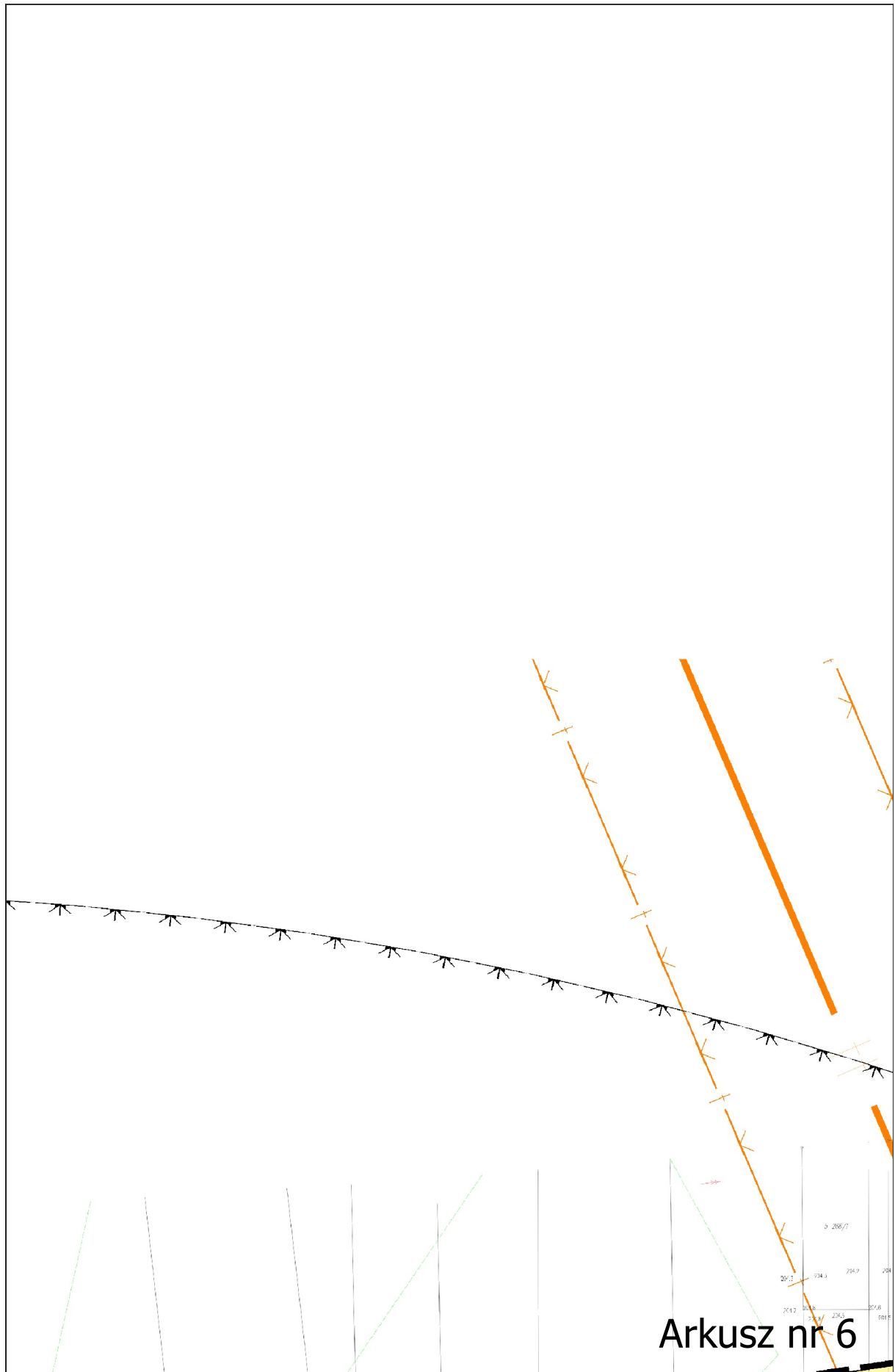




Arkusz nr 4




Arkusz nr 5









### USTALENIA PLANU


 Granica obszaru objętego planem miejscowym


 Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

 Nieprzekraczalne linie zabudowy

**MN** Symbol terenu


### PRZEZNACZENIE TERENU

 **MN** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

 **RM** Teren zabudowy zagrodowej


 **R** Teren rolniczy

 **KDL** Teren drogi publicznej lokalnej

 **KDD** Teren drogi publicznej dojazdowej

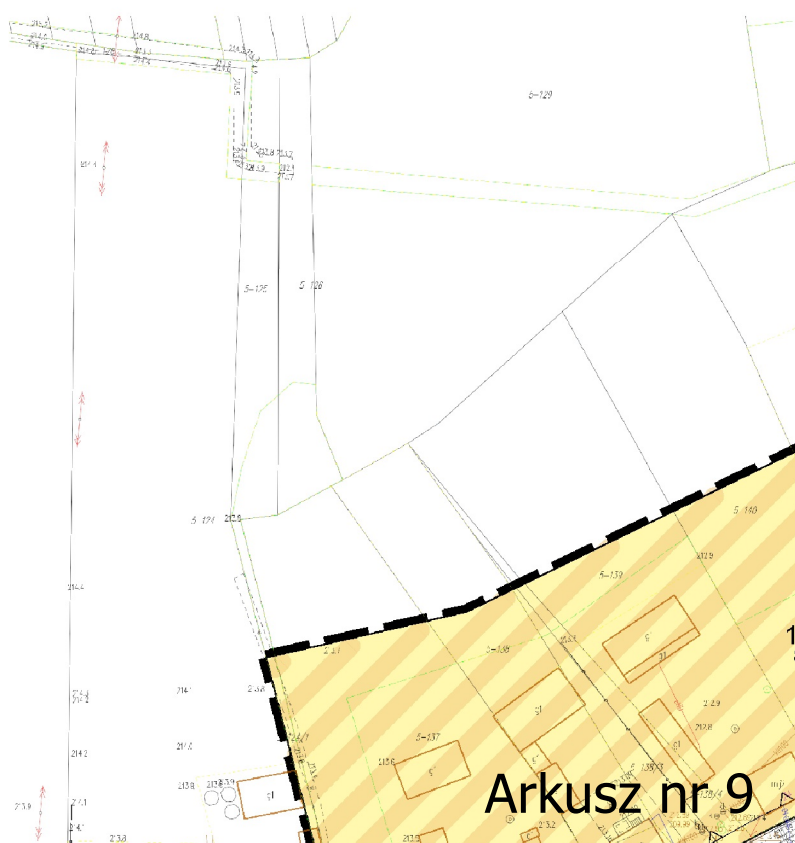
### OZNACZENIA INFORMACYJNE

 Radiolinia

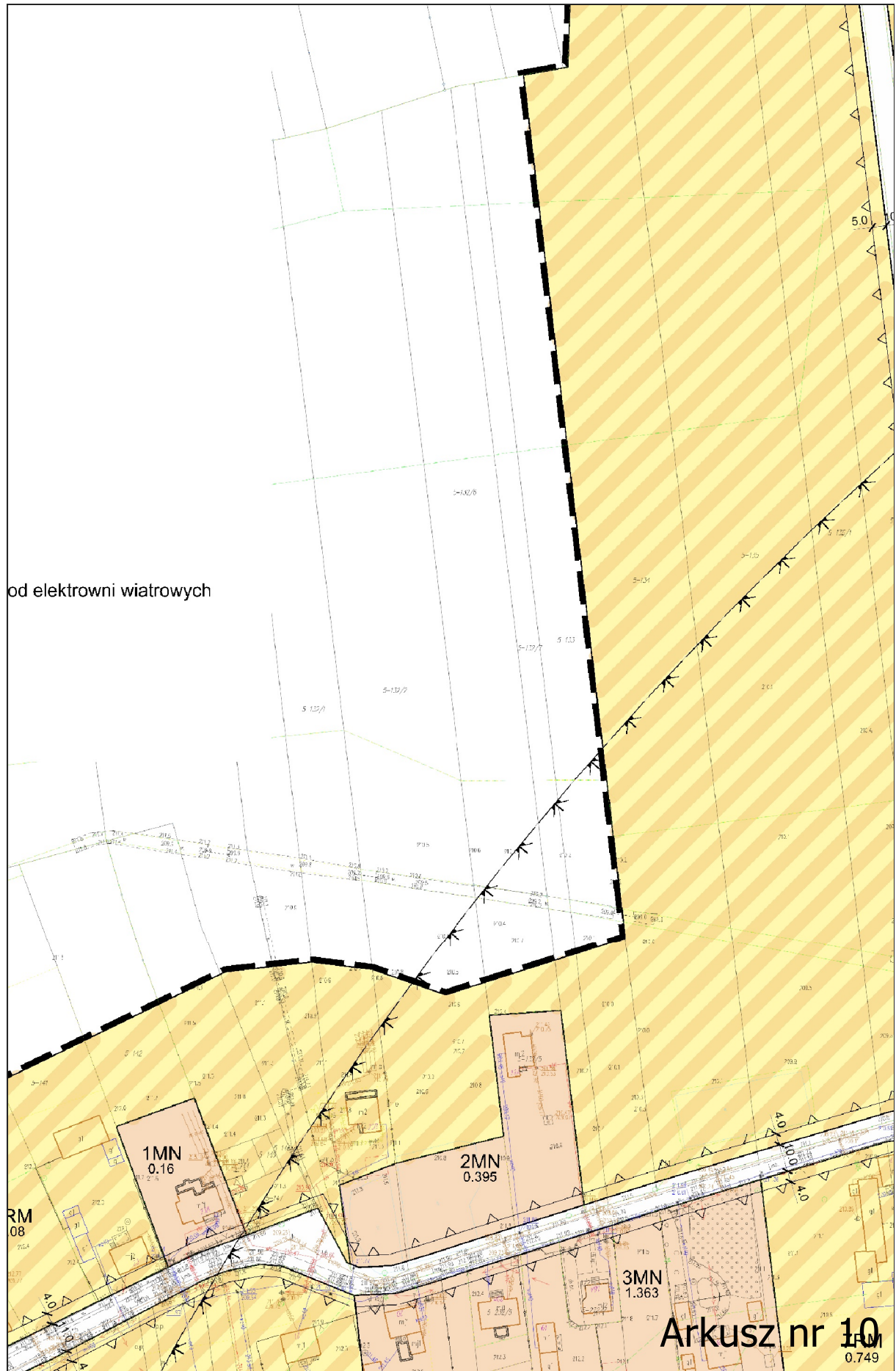
 Granica pasa ochronnego radiolunii

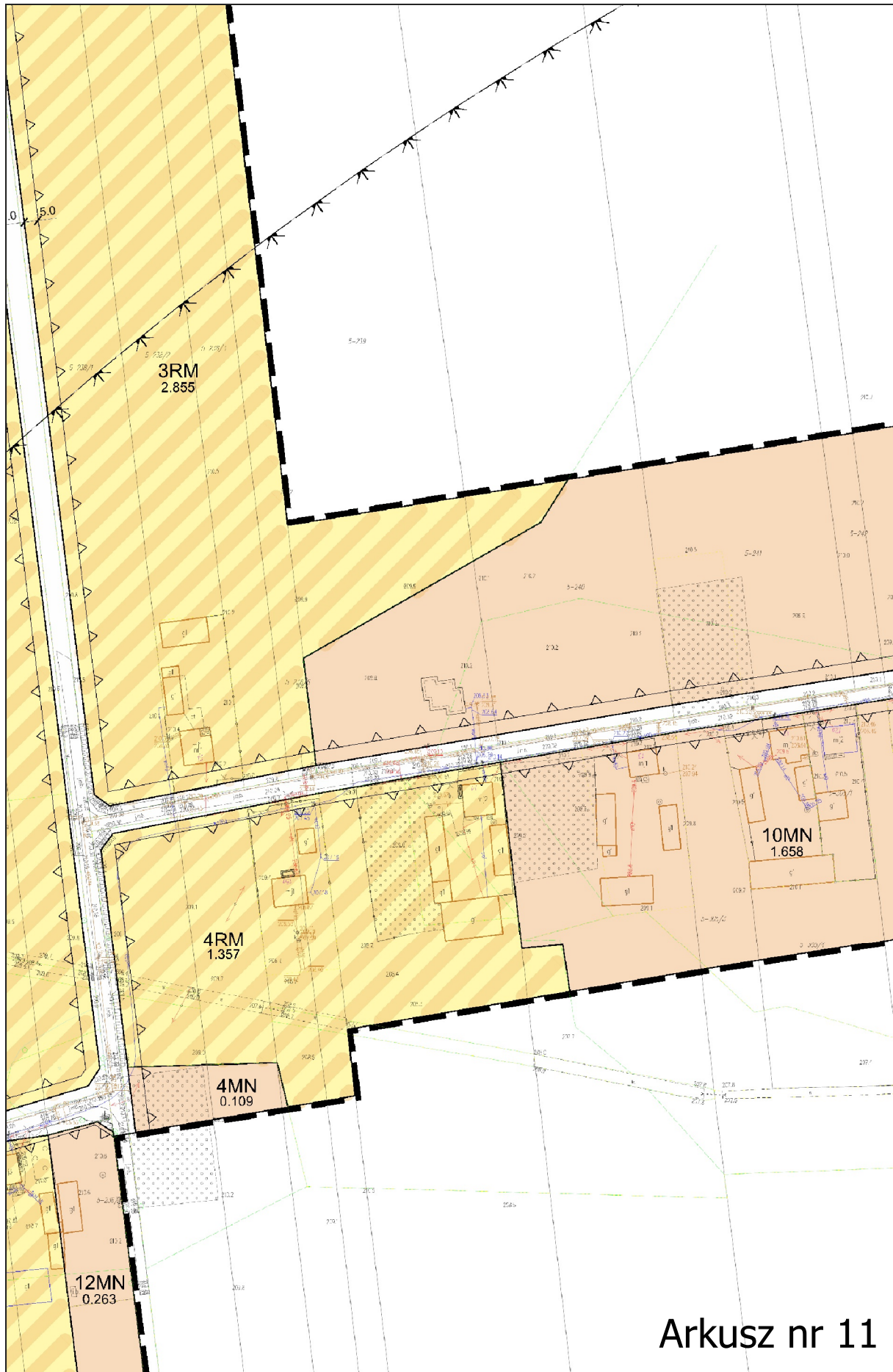
 Granice stref maksymalnego dopuszczalnego oddziaływania

0.78 Powierzchnia terenu w hektarach

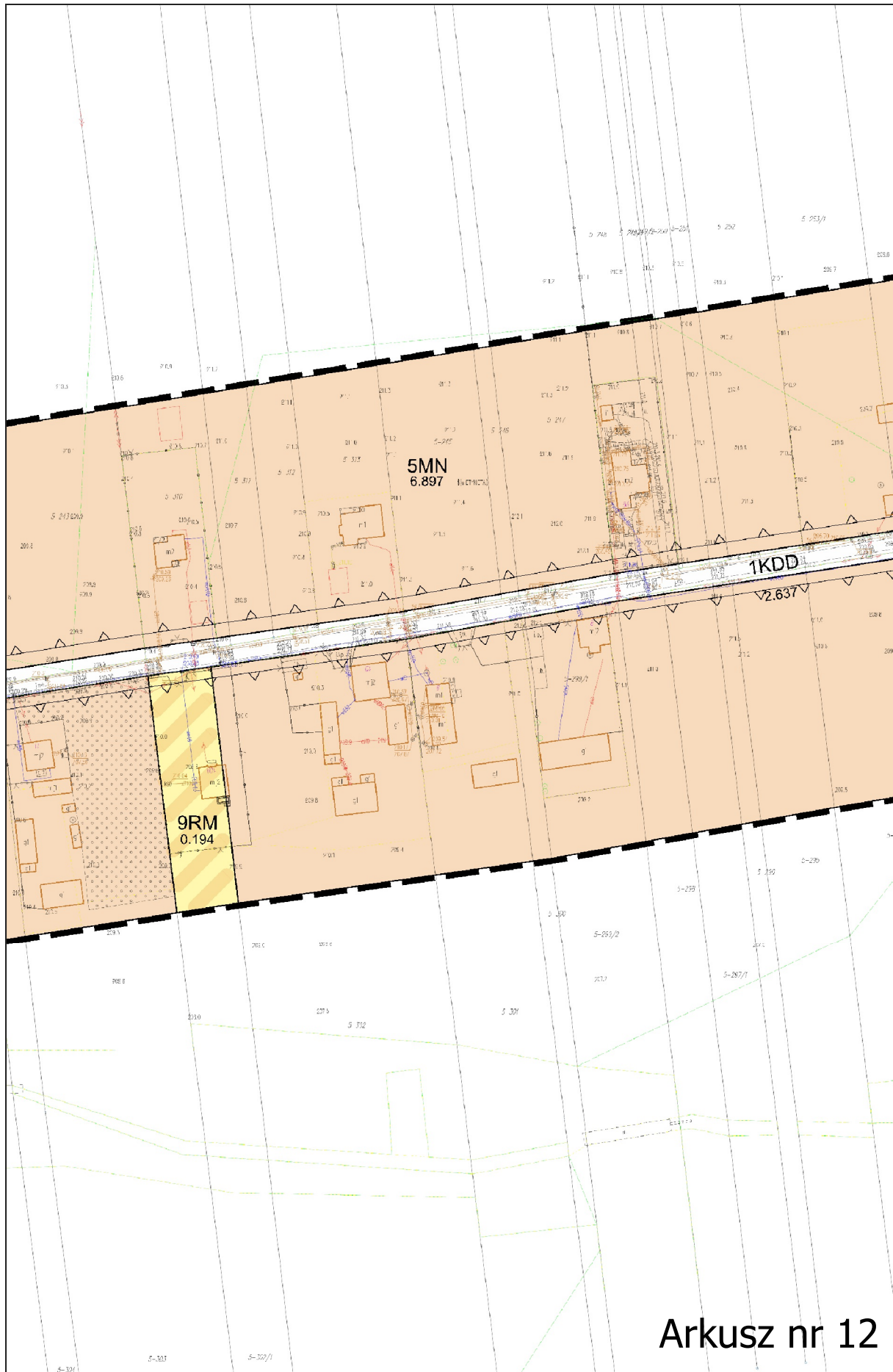


Arkusz nr 9

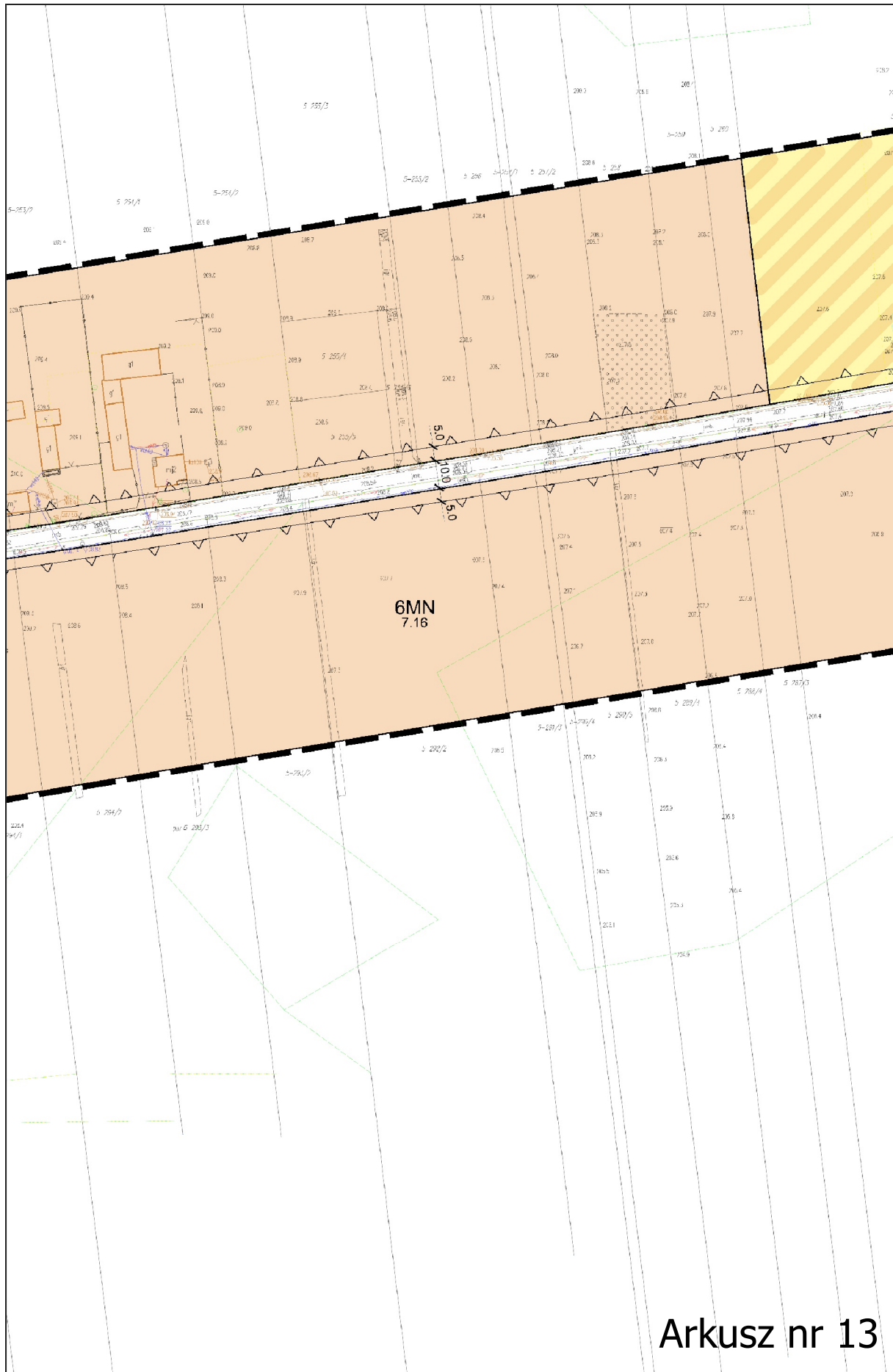




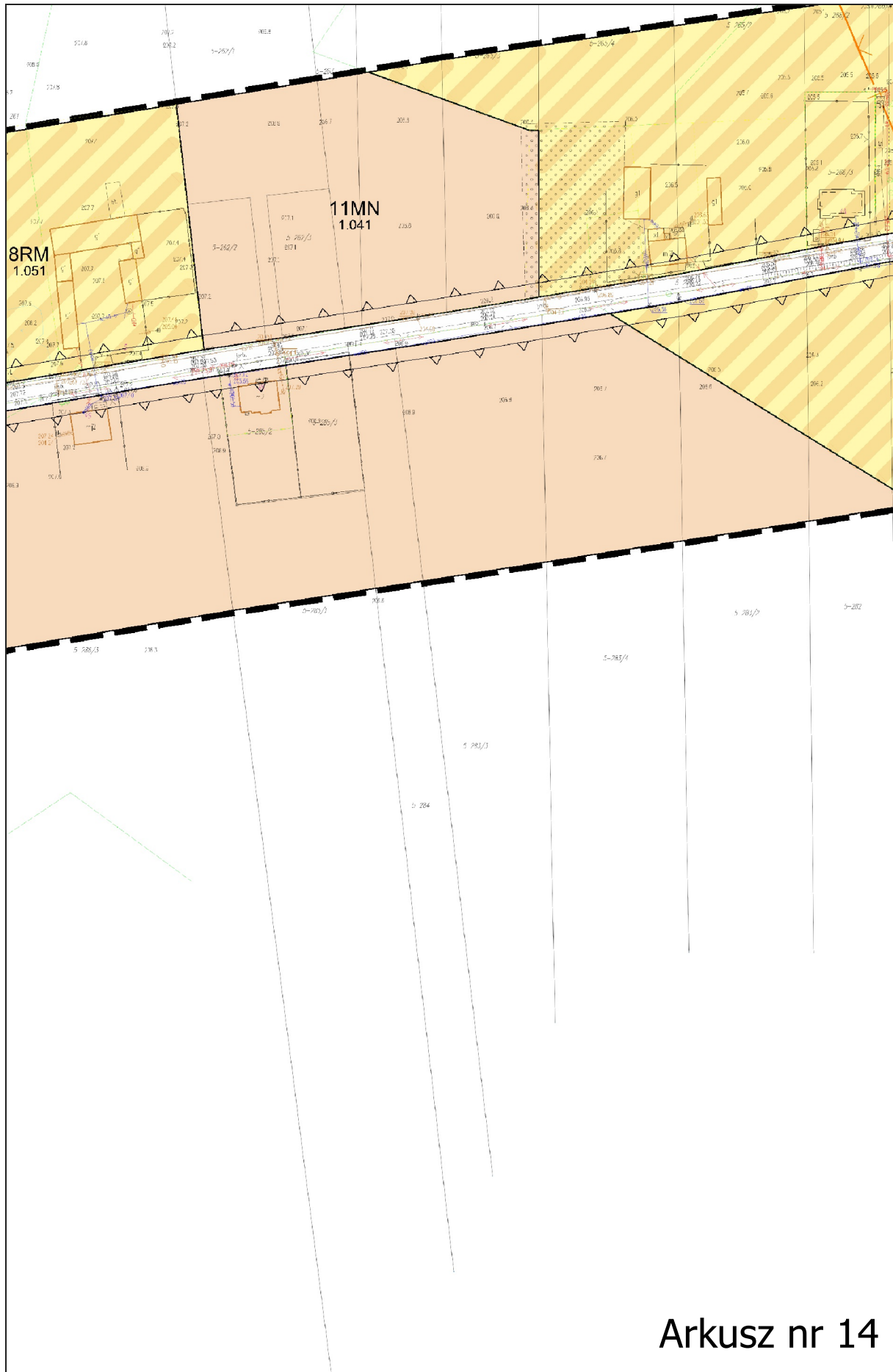
Arkusz nr 11

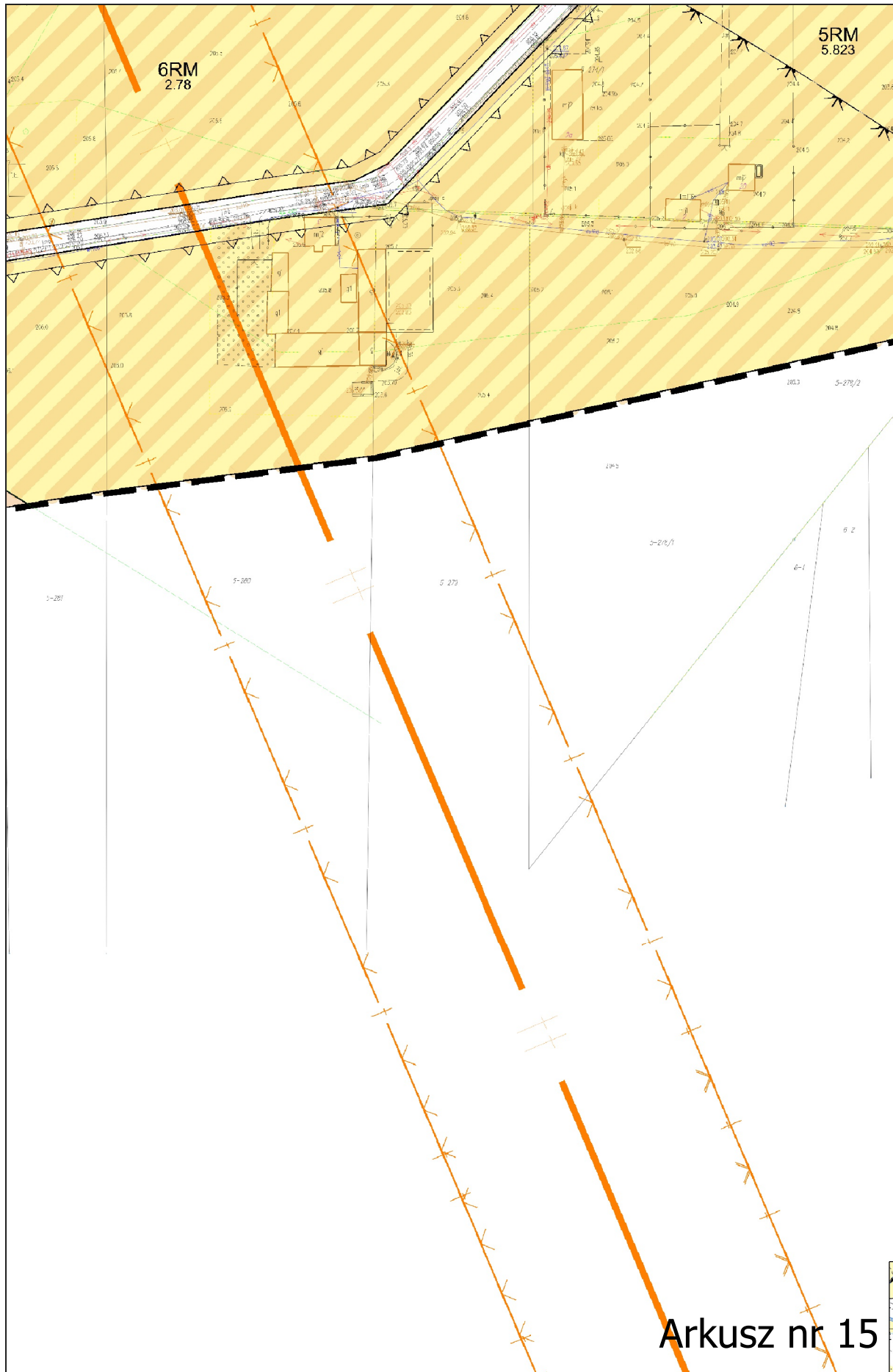


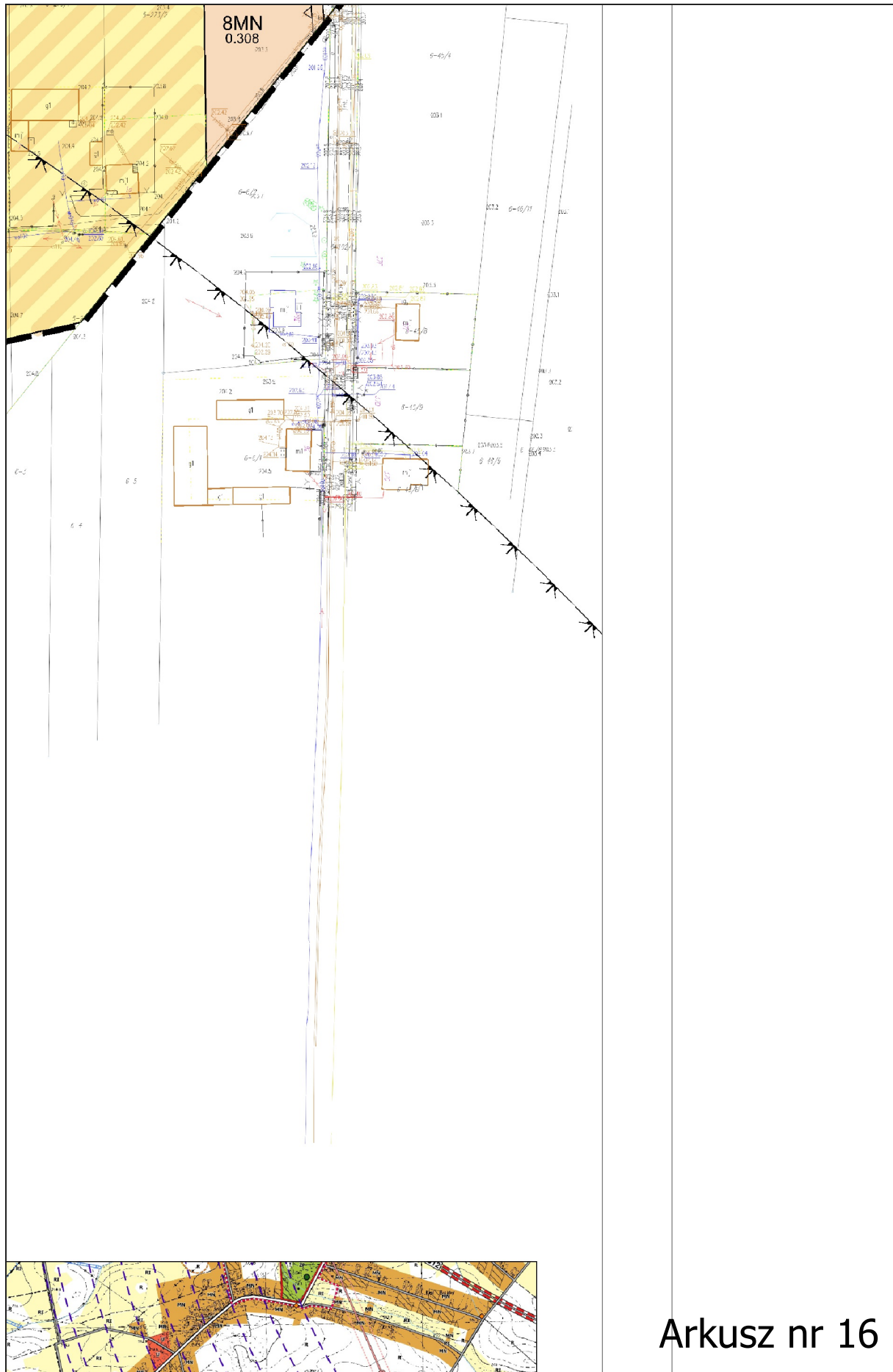
Arkusz nr 12



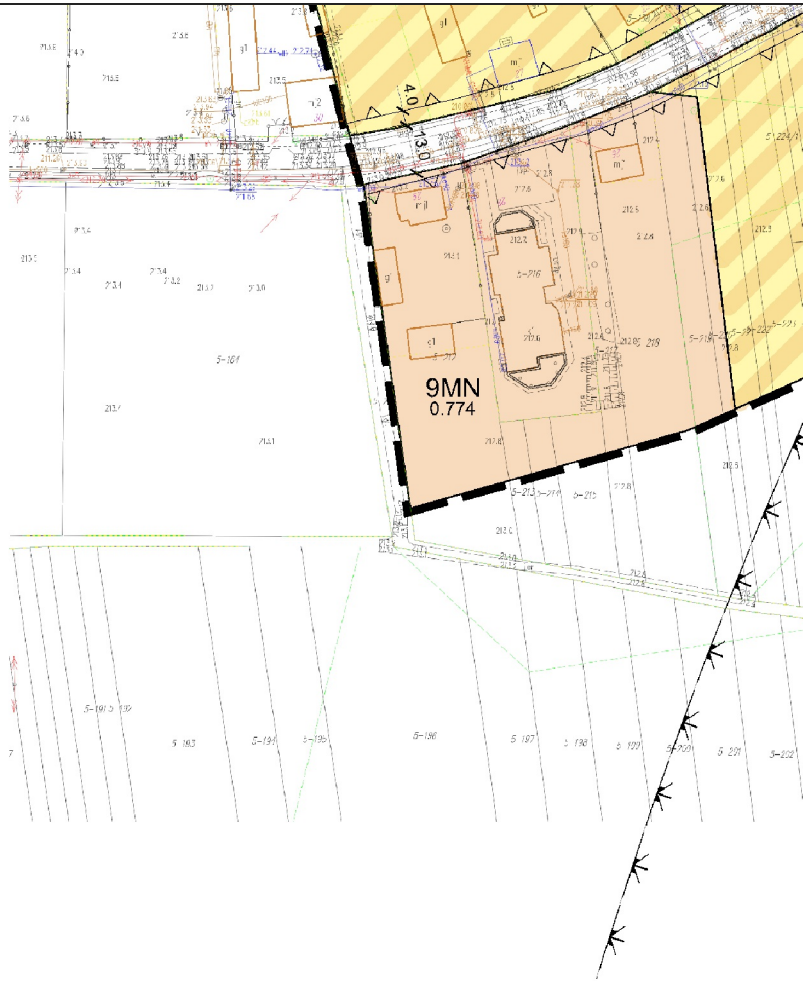
Arkusz nr 13







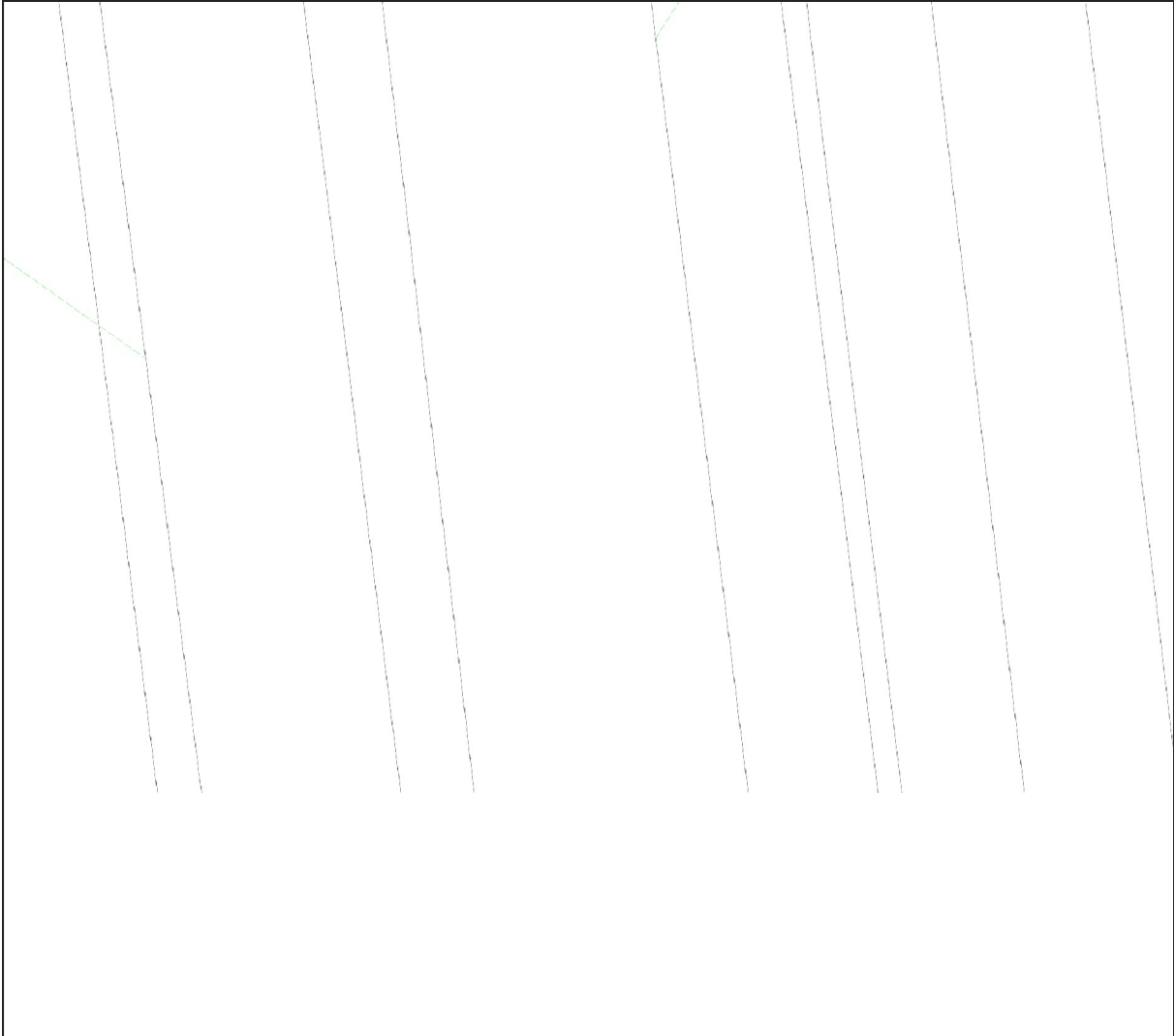
Arkusz nr 16



Arkusz nr 17



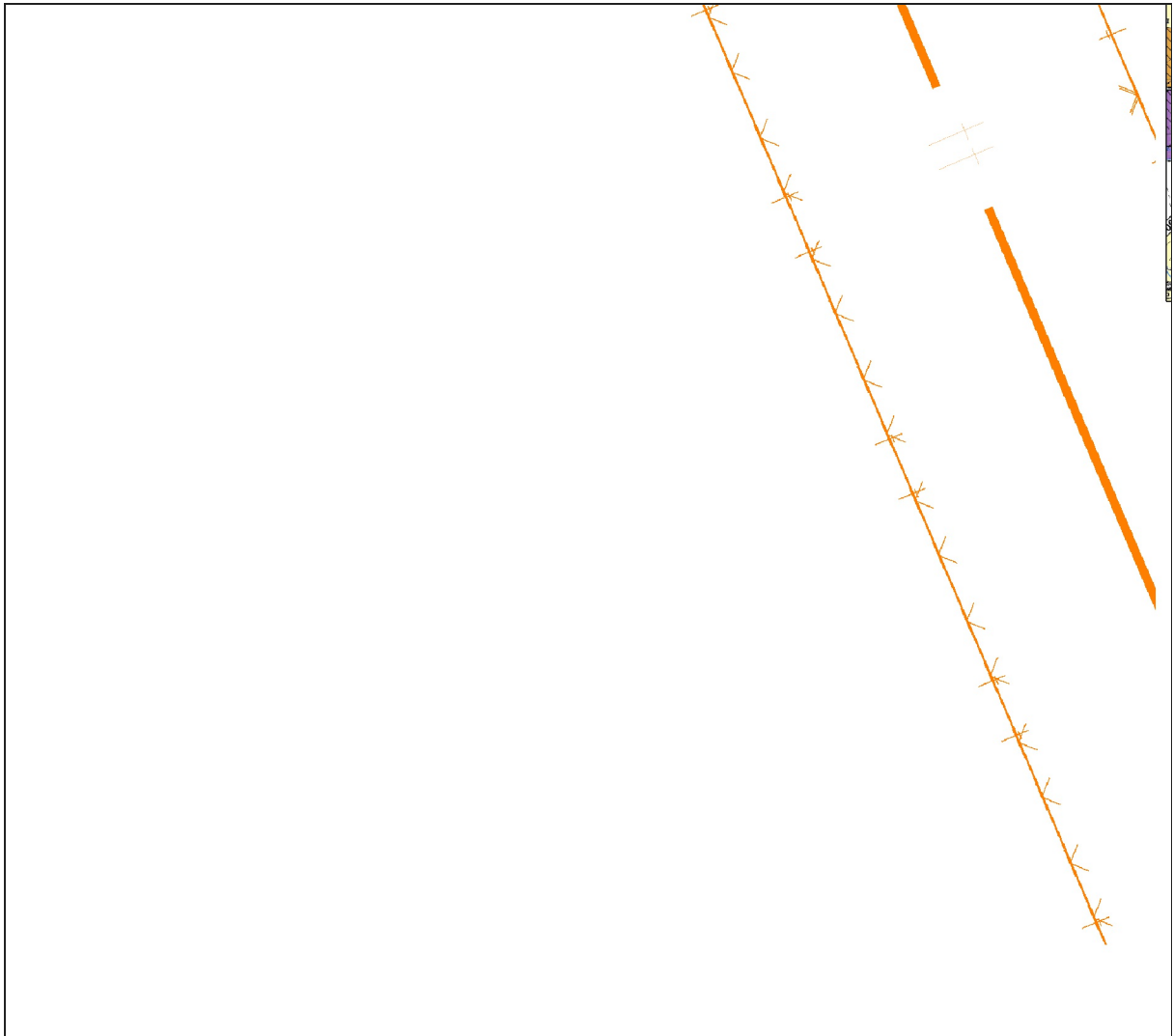






Arkusz nr 21

Arkusz nr 22



Arkusz nr 23



— Granica obszaru objętego planem

Wyrys ze 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 z dnia 22 października 2019 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA  
DLA CZĘŚCI OBRĘBU GASKI**

SKALA 1:1000




Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XLV/388//22  
Rady Gminy Wola Krzysztoporska  
z dnia 29.06.2022 r.

ZESPÓŁ AUTORSKI:






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

WOLA KRZYSZTOPORSKA 2022




## USTALENIA PLANU

-  Granica obszaru objętego planem miejscowym
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN** Symbol terenu

## PRZEZNACZENIE TERENU

-  MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  RM Teren zabudowy zagrodowej
-  R Teren rolniczy
-  KDL Teren drogi publicznej lokalnej
-  KDD Teren drogi publicznej dojazdowej

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  Radiolinia
-  Granica pasa ochronnego radiolilnii
-  Granice stref maksymalnego dopuszczalnego oddziaływania od elektrowni wiatrowych
- 0.78 Powierzchnia terenu w hektarach

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/388/22

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 obrębu Gąski**

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębu Gąski nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/388/22

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/388/22

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 obrębu Gąski**

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Nr XXX/307/17 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębu Gąski. 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 we wschodniej części gminy wiejskiej Wola Krzysztoporska i obejmuje część obrębu Gąski, wzdłuż drogi gminnej, o powierzchni około 48,24 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 w części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co związane jest ze zmniejszeniem przestrzeni rolniczej (za wyjątkiem zabudowy zagrodowej). Wymaga to przeprowadzenia procedury wyłączenia części gleb z produkcji rolnej. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przeprowadzana jest na podstawie przepisów ustawy o ochronach gruntów rolnych i leśnych. W związku z ww. procedurą uzyskano zgodę na przeznaczenie nierolnicze 0,3540 ha gruntów rolnych klas III, natomiast dla gruntów rolnych klas III o powierzchni 16,6915 ha Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. W związku z powyższym na terenach tych określonych w Studium.. jako tereny MN, w planie ustalono przeznaczenie zabudowa zagrodowa, zgodnie z zapisami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wola Krzysztoporska (uchwała nr XIII/101/19 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 22 października 2019 r.).

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.

Projekt planu został wykonany w skali 1:1000, 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. z 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 umożliwiających 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 §10 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 3 września 2021 r. ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 10 września 2021 r. do 4 października 2021 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 15 września 2021 roku 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 wpłynęły trzy uwagi, które zostały uwzględnione w Rozstrzygnięciu Wójta Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 9 listopada 2021 roku.

W związku ze zmianami w projekcie planu wynikającymi z uwzględnienia uwag ponowiono wyłożenie do publicznego wglądu. Projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony w dniach od 29 kwietnia 2022 r. do 23 maja 2022 r., dyskusja publiczna odbyła się 20 maja 2022 r. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

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 §10 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 §9 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 §9 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 10 września 2021 r. do 4 października 2021 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 15 września 2021 roku. W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 19 października 2021 roku wpłynęły trzy uwagi. Ze względu na zmiany wynikające w uwzględnieniu uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 kwietnia 2022 r. do 23 maja 2022 r., dyskusja publiczna odbyła się 20 maja 2022 r. W ustalonym terminie tj. do dnia 7 czerwca 2022 roku nie wpłynęły uwagi.

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, jakemu 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.