

**UCHWAŁA NR LIV/463/22  
RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA**

z dnia 22 grudnia 2022 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Miłaków**

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. 583, poz. 1005, poz. 1079 i 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503, poz. 1846), w związku z uchwałą nr XXXIV/281/21 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Miłaków, Rada Gminy w Woli Krzysztoporskiej stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska, przyjętego uchwałą Nr XIII/101/19 Rady Gminy Woli Krzysztoporskiej z dnia 22 października 2019 r., uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Miłaków, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr XXXIV/281/21 Rady Gminy w Woli Krzysztoporskiej z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Miłaków.

2. Uchwalany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXVI/232/2001 Rady Gminy w Woli Krzysztoporskiej z dnia 14 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Krzysztoporska.

3. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w ust. 1, przedstawiono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

4. Ponadto załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wola Krzysztoporska;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy Wola Krzysztoporska;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną na terenie, w obiektach niemieszkalnych wolnostojących lub lokalach niemieszkalnych wbudowanych w inne obiekty, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, służących zaspokajaniu potrzeb ludności bądź świadczoną na rzecz osób prawnych, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem działalności prowadzonej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, w sposób określony w ustaleniach szczegółowych;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte nadziemne części budynków, z pominięciem: warstwy termomodernizacji budynków, balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia), wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykraczać poza granice działki budowlanej;
- 11) **dojeździe** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej;
- 12) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć barwy według systemu NCS o odcieniach posiadających do 10% domieszki czerni (pierwsze dwie cyfry z zapisu numerycznego barwy w przedziale 00-10) oraz powyżej 10% chromatyczności barwy (dwie kolejne cyfry z zapisu numerycznego barwy w przedziale 11-100);
- 13) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć system opisu barwy, polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni, oraz stopnia szernienia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z zapisu numerycznego barwy stanowią o procentowej domieszce czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach; końcowa część zapisu podaje odcień barwy poprzez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni – R, Błękitu – B i zieleni – G oraz w przypadku kolorów achromatycznych – N.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych, a także zgodnie ze znaczeniem pojęć określonych w Polskich Normach i znaczeniem słów określonych w słownikach języka polskiego.

### § 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów określone za pomocą symbolu literowego i cyfrowego;
- 5) wymiary wyrażone w metrach;
- 6) zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu przedstawia ustalenia przepisów odrębnych: granica Obszaru Chronionego Krajobrazu doliny Widawki;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) **IU** - tereny usług;
- 2) **IMNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) **IKDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Ustala się, że granice terenów służących realizacji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD.

3. Na całym obszarze planu, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, dojść, dojazdów, miejsc parkingowych i urządzeń budowlanych służących obsłudze zagospodarowania.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu**

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się strukturę przestrzenną obszaru, poprzez wyznaczenie terenów o określonym przeznaczeniu, dla których określa się zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z §7;
- 3) ustala się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych, zapewniających dostępność terenu, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji – ustalenie nie dotyczy terenów zabudowy jednorodzinnej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w przypadku realizacji których obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 3**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, w tym:
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy,
  - e) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 2) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
  - a) ustala się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) ustala się geometrię dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) dopuszcza się stosowanie wszystkich rodzajów ogniotrwałego pokrycia dachowego,
  - c) ustala się kolorystykę pokrycia dachowego:
    - w przypadku zastosowania na pokrycie dachu blachy lub ceramiki - dopuszcza się stosowanie kolorów dla nich naturalnych,
    - w przypadku zastosowania na pokrycie dachu blachy płaskiej - ograniczenie do kolorów achromatycznych o stopniu szernienia nie mniejszym niż 30%, zgodnie z systemem NCS,

- w przypadku zastosowania na pokrycie dachu materiałów innych niż blacha płaska - ograniczenie do kolorów: czerwony, brązowy, szary o szernieniu nie mniejszym niż 30% oraz granatowy lub ciemnozielony o szernieniu nie mniejszym niż 50%, zgodnie z systemem NCS,

d) ustala się stosowanie jednolitej kolorystyki pokrycia dachowego dla budynków na działce budowlanej;

4) w zakresie kształtowania elewacji:

a) ustala się kolorystykę elewacji:

- zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki,

- dla materiałów takich jak kamień, aluminium, miedź, stal nierdzewna, niebarwione szkło, drewno, niebarwiony beton, cegła i szara cegła cementowa, dopuszcza się stosowanie kolorów dla nich naturalnych,

- dopuszcza się stosowanie innych odcieni barw na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni całej ściany elewacji,

b) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków okładzin blach trapezowych i falistych, szyb refleksyjnych,

c) ustala się stosowanie jednolitej kolorystyki ścian budynków na działce budowlanej.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obszar planu jest w całości położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne, w których zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki, obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie: emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji oraz odorów poza działką budowlaną, na której realizowana jest ta działalność;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania zgodnie z §12 pkt 6 lit. b;
- 7) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, ustala się, że tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem 1MNU - należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **Rozdział 5**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNU:
    - minimalna powierzchnia działki – 900 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
    - kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:
    - minimalna powierzchnia działki – 1300 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
    - kąt położenia granicy w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 3) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach mniejszych niż określone w pkt 2 wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

## **Rozdział 6**

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

**§ 10.** Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) ustala się powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę powiatową 1913E oraz drogę gminną (bez nazwy), zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów niezbędnych do obsługi terenów, przy czym ustala się ich minimalną szerokość – 5 m;
- 3) ustala się stosowanie rozwiązań dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji zgodnie z §6 pkt 3;
- 4) w zakresie parkowania samochodów osobowych:
  - a) ustala się realizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
  - b) ustala się, że w przypadku obiektu wielofunkcyjnego, łączna liczba miejsc do parkowania stanowi sumę miejsc do parkowania dla poszczególnych funkcji obiektu,
  - c) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych,
  - d) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce na każde 5 miejsc konsumpcji dla usług gastronomii, realizowanych w budynkach mieszkaniowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowej oraz zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remont, przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niewykluczający możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem;
- 3) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu, a istniejącymi elementami systemu infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydroformie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) zakazuje się budowy nowych indywidualnych lub lokalnych ujęć wody, z wyjątkiem ujęć dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przypadku braku dostępu do sieci wodociągowej lub braku warunków technicznych podłączenia obiektu do sieci wodociągowej,
  - c) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowych – DN 80,
  - d) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych lub roztopowych:
  - a) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia wyłącznie jako kablowych podziemnych,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz lokalizacji innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz z butli gazowych lub zbiorników,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, przy czym przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
  - c) ustala się minimalną średnicę gazociągów DN 32;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, z zastrzeżeniem lit. c,

- b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) zakazuje się lokalizacji biogazowni;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- a) ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 11) w zakresie gospodarowania odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 13.** 1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy;

2. Na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

## **Rozdział 10**

### **Stawki procentowe**

**§ 14.** Określa się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów 1U oraz 1MNU - 30%,
- 2) dla terenu 1KDD przeznaczonego do realizacji celów publicznych - 0%.

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie: usługi, w zakresie określonym w §2 ust. 1 pkt 7, z uwzględnieniem §8 pkt 2, 3 i 4;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) sposób usytuowania obiektów budowlanych zgodnie z §7 pkt 2,
  - b) dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
  - c) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 65%,
    - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,5,
    - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych - 5 m,
    - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1300 m<sup>2</sup>,
  - d) geometria dachu: dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni,
  - e) zasady kształtowania dachów zgodnie z §7 pkt 3,
  - f) zasady kształtowania elewacji zgodnie z §7 pkt 4;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §8;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §9;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostępność z dróg: powiatowa 1913E oraz z drogi gminnej (bez nazwy), zlokalizowanych poza obszarem planu;
  - b) zasady realizacji miejsc do parkowania samochodów osobowych zgodnie z §11 pkt 4;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §12;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania zgodnie z §13;
- 9) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu zgodnie z §14.

#### **§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNU ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) dopuszczalne: usługi, w zakresie określonym w §2 ust. 1 pkt 7, z uwzględnieniem §8 pkt 2, 3 i 4, przy czym powierzchnia użytkowa usług w budynkach wolnostojących nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) sposób usytuowania obiektów budowlanych zgodnie z §7 pkt 2,
  - b) dopuszczalna forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: budynki wolnostojące,
  - c) dopuszczalna forma zabudowy usługowej:
    - lokale użytkowe wydzielone w budynkach mieszkalnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
    - budynki wolnostojące,
  - d) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
    - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
    - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla budynków garażowych i gospodarczych - 5 m,
    - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>,
  - e) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 45 stopni,
  - f) zasady kształtowania dachów zgodnie z §7 pkt 3,
  - g) zasady kształtowania elewacji zgodnie z §7 pkt 4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §8, w tym zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne - zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §9;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostępność z drogi powiatowej 1913E, zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - b) zasady realizacji miejsc do parkowania samochodów osobowych zgodnie z §11 pkt 4;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §12;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania zgodnie z §13;
- 9) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu zgodnie z §14.

**§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogowego dla części drogi położonej w obszarze planu – szerokość zmienna od 4 m do 8 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §8;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §9;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z §11;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §12;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania zgodnie z §13;
- 8) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu zgodnie z §14.

**Rozdział 12**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 18.** Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc **§1 ust. 1 tiret 2 oraz §1 ust. 2 tiret 2** uchwały nr XXVI/232/2001 Rady Gminy w Woli Krzysztoporskiej z dnia 14 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Krzysztoporska;

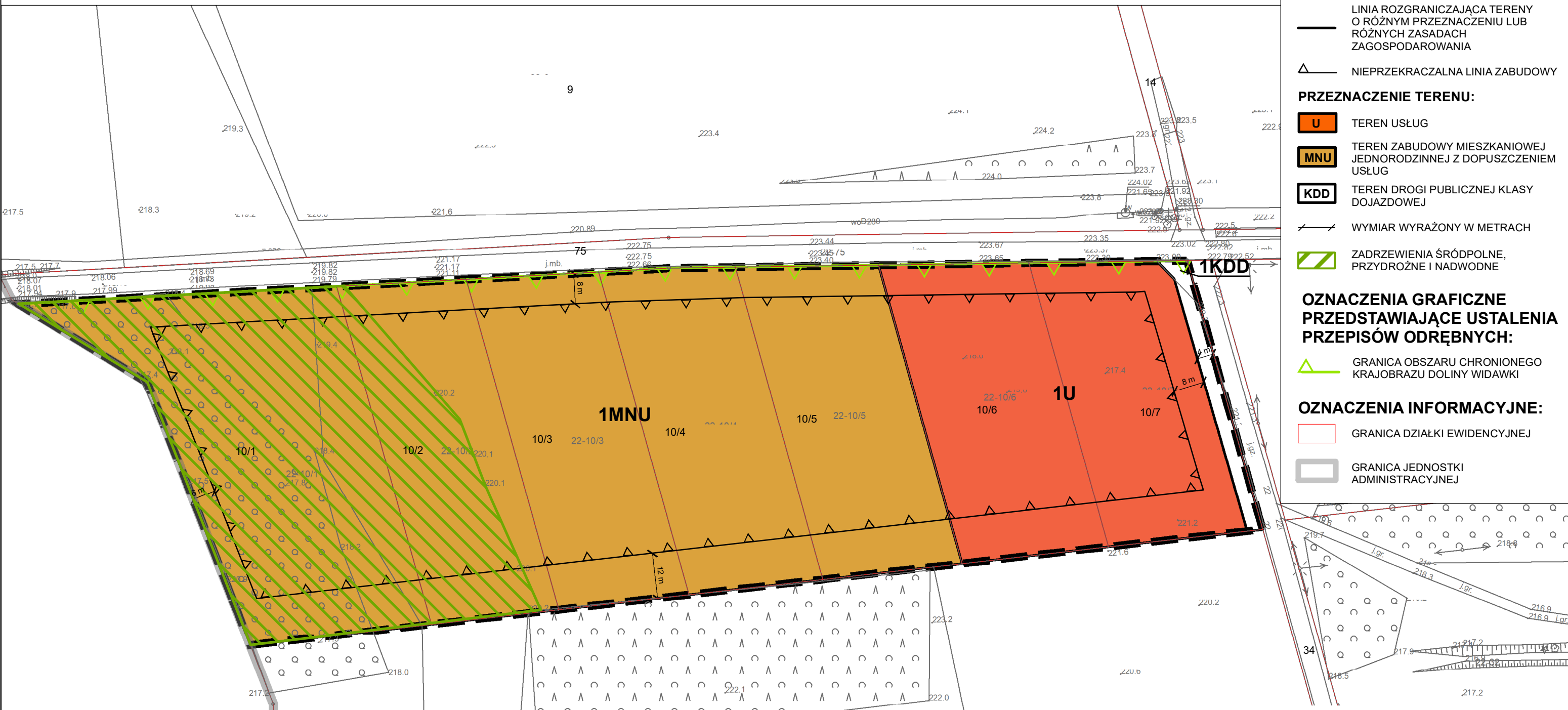
**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wola Krzysztoporska.

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

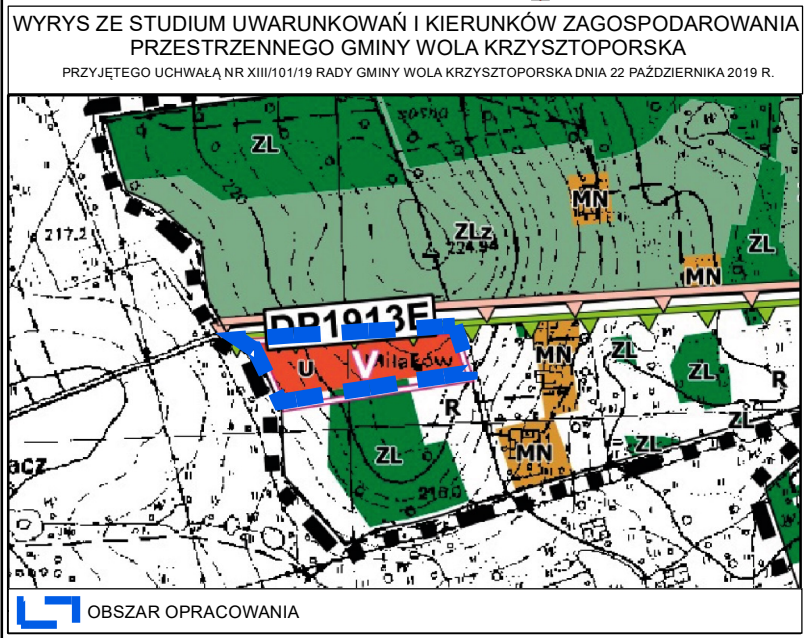
Przewodniczący Rady Gminy

**Małgorzata Gniewaszewska**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MIŁAKÓW



- USTALENIA PLANU:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
- U** TEREN USŁUG
  - MNU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
  - KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
  - WYMIAR WYRAŻONY W METRACH
  - ZADRZEWIENIA ŚRÓDPOLNE, PRZYDROŻNE I NADWODNE
- OZNACZENIA GRAFICZNE PRZEDSTAWIAJĄCE USTALENIA PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:**
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY WIDAWKI
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- GRANICA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
  - GRANICA JEDNOSTKI ADMINISTRACYJNEJ



**LEGENDA**

**OZNACZENIA OGÓLNE**

- GRANICE GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICE OBMIAZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

- GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY WIDAWKI
- GRANICE PROJEKTOWANEGO SPALSKO-SULEJOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ I ZAGRODOWEJ O NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZL** TERENY LASÓW
- ZLz** TERENY WSKAZANE DO ZALESIENIA

1 : 10 000

11  
22-11

Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej obejmującej działki:  
10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 9, 11, 28

wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z licencją nr GBR.6642.2.3926.2021\_1010\_P z dnia 04.11.2021

Oświadczam, że rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Miłaków (wykonany w skali podstawowej 1:1000) został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej, poświadczony za zgodność z oryginałem przechowywanym w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym

podpis głównego projektanta planu

**ZALĄCZNIK NR 1**

do Uchwały Nr LIV/463/22  
Rady Gminy Wola Krzysztoporska  
z dnia 22 grudnia 2022 r.  
w sprawie

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MIŁAKÓW**

Przewodniczący Rady Gminy Wola Krzysztoporska

Publikacja dokonana w:  
Dz. U. Województwa Łódzkiego Nr .....  
z dnia .....

1 : 1 000

**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.**  
ul. Złota 59 Skylight 19p.  
00-120 Warszawa

BPRW

Tytuł opracowania: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Miłaków

Tytuł rysunku: PROJEKT PLANU

Zespół autorski: mgr inż. Piotr Jaworski - główny projektant planu  
mgr inż. Mateusz Klich  
mgr inż. Katarzyna Łysyganicz-Francuzik  
mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Mackiewicz  
mgr inż. arch. Bartosz Roslan  
mgr inż. Renata Laszka  
mgr inż. Adam Bieniek  
mgr inż. Marta Sama  
mgr inż. arch. Agnieszka Łapa-Żelechowska  
mgr Hanna Kowińska

Data: październik 2022 r. Skala: 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/463/22  
Rady Gminy Wola Krzysztoporska  
z dnia 22 grudnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Miłaków**

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania Gminy Wola Krzysztoporska dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Miłaków był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia **21 października 2022 r.** do dnia **14 listopada 2022 r.**

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia **28 listopada 2022 r.** nie wniesiono uwag.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/463/22  
Rady Gminy Wola Krzysztoporska  
z dnia 22 grudnia 2022 r.

**Sposób realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Krzysztoporska dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Miłaków, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Wola Krzysztoporska oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**I. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

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

2. Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców zapisanymi w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będą inwestycje związane z realizacją sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

3. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa w kompetencji których leży rozwój sieci.

4. Inwestycje realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.

**II. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy Wola Krzysztoporska, odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), w oparciu o:**

1. wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;

2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:

- a) dotacji unijnych,
- b) dotacji samorządu województwa,
- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- d) kredytów, pożyczek bankowych,
- e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
- f) innych środków zewnętrznych.

3. wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami rady gminy.

Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Wola Krzysztoporska, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady Gminy Wola Krzysztoporska.

**III. Finansowanie inwestycji, należących do zadań własnych gminy Wola Krzysztoporska, wynikających z planu, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalonych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/463/22

Rady Gminy Wola Krzysztoporska

z dnia 22 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.xml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Miłaków

Prace dotyczące sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Miłaków prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503).

Przedmiotowa uchwała została przygotowana w realizacji uchwały Nr XXXIV/281/21 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Miłaków. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały zostało poprzedzone wykonaniem szeregu analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska, przyjętego uchwałą Nr XIII/101/19 Rady Gminy Woli Krzysztoporskiej z dnia 22 października 2019 r.

Obszar do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXVI/232/2001 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 14 sierpnia 2001 roku opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 193, poz. 2842 z dnia 25 września 2001r., który przeznaczają teren upraw polowych R na działce 10 pod powierzchnią eksploatację kruszywa naturalnego.

Po zakończonej eksploatacji kruszywa na obszarze objętym planem przeprowadzono rekultywację w kierunku rolnym, co potwierdza wydana decyzja Starosty Powiatu Piotrkowskiego (pismo znak: RS.6122.4.2019HR z dnia 11.02.2019 r. w posiadaniu Urzędu Gminy). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów i budynków z dnia 14.12.2021 obszar opracowania stanowią użytki rolne klas RV i RVI.

Planem objęty został obszar o powierzchni ok. 2,3 ha, położony całkowicie w granicach obrębu geodezyjnego Miłaków w gminie Wola Krzysztoporska. Od północy teren ograniczony jest pasem drogi powiatowej 1913E oraz granicą Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki, od wschodu drogą gminną – bez nazwy, od zachodu granicą Gminy Wola Krzysztoporska oraz Powiatu Piotrkowskiego, od południa działką o numerze ewidencyjnym 11. Na teren składają się działki o numerach geodezyjnych 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6 oraz 10/7. Całkowity obszar objęty planem należy do prywatnych osób.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty planem przeznaczony jest do zagospodarowania z przewagą funkcji usługowych (U). Planowane zmiany w przeznaczeniu terenu dotyczą głównie dopuszczenia zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w proporcji zgodnej z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, a także na wniosek właściciela nieruchomości, popartej prawomocną decyzją potwierdzającą zakończenie rekultywacji terenu po powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego.

Zgodnie ze studium wskaźnik intensywności zabudowy dla jednostki terenowej oznaczonej symbolem U wynosi od 0,01 do 4,0. Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 70%, natomiast wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%. Na terenie dopuszcza się lokalizowanie zabudowy o maksymalnej wysokości wynoszącej 15 m. Dla terenu według studium zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo według studium niezależnie od określonego przeznaczenia oraz określonego sposobu zagospodarowania na etapie sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie relacji pomiędzy przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym poszczególnych terenów, oraz, w miarę potrzeb, wydzielenie liniami rozgraniczającymi przeznaczeń dopuszczalnych z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędną dokumentacją planistyczną, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie

z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003. W sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 164 z 2003 r. poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa została w pełni uwzględniona.

Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na wniosek właściciela jest zmiana przeznaczenia terenu po wyeksploatowanym złożu naturalnym po zakończeniu prac rekultywacji, na działki usługowe z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zamierzony cel zrealizowano poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy, w szczególności poprzez określenie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy. W przygotowanym planie określono:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- zasady kształtowania krajobrazu;

- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;

- granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

W planie natomiast nie określa się:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminy Wola Krzysztoporska dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Miłaków prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503). Zgodnie z art. 1 ust. 2-4 tej ustawy w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **uwzględniono zwłaszcza:**

## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

Na terenie objętym planem ustalono następujące przeznaczenia terenów: usług (U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD). Ustalenia te wynikają z konieczności zachowania zgodności ze Studium, a także spełnienia wniosku właściciela. Plan realizuje założenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i zakłada wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

Ustalono strukturę przestrzenną obszaru, poprzez wyznaczenie terenów o określonym przeznaczeniu, dla których określa się zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu. Ustalono także stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych, zapewniających dostępność terenu, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji – ustalenie nie dotyczy terenów zabudowy jednorodzinnej.

Dodatkowo określone zostały zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, między innymi w zakresie kształtowania dachów ustala się kolorystykę pokrycia dachowego, gdzie w przypadku zastosowania na pokrycie dachu blachy lub ceramiki - dopuszcza się stosowanie kolorów dla nich naturalnych, w przypadku zastosowania na pokrycie dachu blachy płaskiej - ograniczenie do kolorów achromatycznych o stopniu szernienia nie mniejszym niż 30%, zgodnie z systemem NCS, w przypadku zastosowania na pokrycie dachu materiałów innych niż blacha płaska - ograniczenie do kolorów: czerwony, brązowy, szary o szernieniu nie mniejszym niż 30% oraz granatowy lub ciemnozielony o szernieniu nie mniejszym niż 50%, zgodnie z systemem NCS, natomiast w zakresie kształtowania elewacji ustala się kolorystykę elewacji zakazując stosowanie jaskrawej kolorystyki, którą należy rozumieć jako barwy według systemu NCS o odcieniach posiadających do 10% domieszki czerni (pierwsze dwie cyfry z zapisu numerycznego barwy w przedziale 00-10) oraz powyżej 10% chromatyczności barwy (dwie kolejne cyfry z zapisu numerycznego barwy w przedziale 11-100).

Uwzględniając **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** w zapisach planu uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze – w tym wynikające z form ochrony przyrody. Obszar planu jest w całości położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki, dla którego obowiązują przepisy odrębne. W celu ochrony wyznacza się strefę zadrzewień, w której ustala się ochronę zadrzewień na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody oraz w uchwale Nr XIV/237/11 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki, zmienionej uchwałą Nr XXXI/661/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIV/237/11 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki zmienionej uchwałą Nr XXII/422/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 marca 2012 r. Dodatkowo ustala się między innymi zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, oraz że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie: emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji oraz odorów poza działką budowlaną, na której realizowana jest ta działalność.

Biorąc pod uwagę **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** w zapisach planu uwzględniono dopuszczenie budowy nowej oraz zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remont, przebudowę lub rozbudowę, w powiązaniu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu. Dodatkowo między innymi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną określono zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, dopuszcza się realizację linii średniego napięcia wyłącznie jako kablowych podziemnych oraz zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, natomiast zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz lokalizacji innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z zasadą zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Procedura planistyczna planu będącego przedmiotem niniejszej uchwały, przebiegała zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503). Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą

skutków finansowych, został opracowany zgodnie z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt gminy Wola Krzysztoporska ogłosił w dniu 14 października 2022 r. w prasie lokalnej i obwieścił w Biuletynie Informacji Publicznej (<http://bip.wola-krzysztoporska.pl/>) o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach 21 października 2022 r. do 14 listopada 2022 r. Uwagi można było składać do 28 listopada 2022 r. W dniu 3 listopada 2022 r. przeprowadzono także dyskusję publiczną w siedzibie gminy Wola Krzysztoporska. Z dyskusji został sporządzony protokół.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia poszczególnych etapów procedury planistycznej zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r, w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art.46 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, w tym wyznaczenie terenów, na których możliwa będzie realizacja nowej zabudowy i obszarów objętych ochroną, zostały ustalone w planie z uwzględnieniem **wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego**, w tym zgłaszanych wniosków i uwag, wydanych decyzji administracyjnych, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z wykonanymi przez Wójta Gminy ocenami aktualności studium i planów miejscowych oraz uchwałą Rady Gminy nr XV/122/19 z dnia 19 grudnia 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Krzysztoporska.

Uchwalenie planu bezpośrednio nie wywołuje skutków finansowych. W wyniku uchwalenia miejscowego planu gmina Wola Krzysztoporska będzie obowiązane do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym (art. 7 ww. ustawy). Koszty na realizację ww. zadań powinny być przewidziane w przyszłej Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Wola Krzysztoporska. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Wyjaśnia się, że w załączniku nr 2 do przedmiotowego projektu uchwały, zawarte w nim dane osobowe zamieszczone są jedynie w zakresie niezbędnym, wynikającym z przepisów prawa ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 17 pkt 11 i 14 oraz Rozporządzeni Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wzór wykazu uwag) uwzględniającym imiona i nazwiska osób fizycznych składających uwagi w celu identyfikacji uwag przez osoby fizyczne składające uwagi. Jednocześnie wskazać należy, że dane osobowe nie są zbierane przypadkowo tylko podawane są dobrowolnie przez osoby składające uwagi.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Krzysztoporska położonego w obrębie geodezyjnym Miłaków spełnia wymogi obowiązujących przepisów w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wola Krzysztoporska przyjęte uchwałą nr XIII/101/19 z dnia 22 października 2019r. Rady Gminy Wola Krzysztoporska i może być przedstawiony do dalszego etapu procedowania zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.