



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

PROJEKT PLANU

Październik 2022



BPRW

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.



BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY

SPÓŁKA AKCYJNA

ul. Złota 59

00-120 Warszawa

Zespół autorski:

mgr inż. Piotr Jaworski – główny projektant

inż. Mateusz Klich

mgr inż. Katarzyna Łsyganicz – Francuzik

mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska – Mackiewicz

mgr inż. arch. Bartosz Roslan

mgr inż. Renata Laszczka

mgr inż. Adam Bieniek

mgr inż. Marta Sarna

mgr inż. arch. Agnieszka Łapa – Żelechowska

mgr Hanna Kowińska

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA

z dnia 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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503), 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 m²;
- 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) **1U** - tereny usług;
- 2) **1MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) **1KDD** – 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, nie barwiony 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 której 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 m²,
 - 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 m²,
 - 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

Szczegółne 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 m² 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 1 U oraz 1 MNU - 30%,
- 2) dla terenu 1 KDD 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 m²,
 - 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 m²,
- 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.

Przewodnicząca Rady
Gminy

Małgorzata Gniewaszewska