

UCHWAŁA NR

RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębu Kargał Las – edycja II

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/194/2020 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 5 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębu Kargał Las – edycja II, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska zatwierdzonego uchwałą nr XIII/101/19 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 22 października 2019 r., Rada Gminy Wola Krzysztoporska uchwala, co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębu Kargał Las – edycja II, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały,
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały – stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiący załącznik nr 3 do uchwały,
- 5) danych przestrzennych aktu - stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów,
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

3. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) granice lokalizacji instalacji OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną,
 - e) stanowiska archeologicznej wraz z numerami,
 - f) granica strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego,
 - g) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - h) barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.
- 2) oznaczenia informacyjne:
 - b) istniejący rurociąg dalekosiężny ropy naftowej,
 - c) oś istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - d) linie własności,
 - e) linie wymiarowania(wymiar podany w metrach).

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

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wola Krzysztoporska,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000,
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar w gminie Wola Krzysztoporska, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą, 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,
- 5) **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,

- 6) **ustawie** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 8) **gospodarstwie rolnym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
- 9) **produktach pofermentacyjnych** – należy przez to rozumieć płynne lub stałe substancje organiczne powstające w wyniku procesu produkcji biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 poz. 610, 1093),
- 10) **dojeździe** - należy przez to rozumieć ciągi pieszo-jezdne, ciągi jezdne – o szerokościach zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
- 11) **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.

Rozdział II

Przeznaczenia terenów

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

- 1) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 2) **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
- 3) **RU** - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
- 4) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
- 5) **R** – tereny rolnicze,
- 6) **KDA/MOP** – teren drogi publicznej – autostrady, teren miejsca obsługi podróżnych,
- 7) **KDA** – tereny drogi publicznej - autostrady
- 8) **KDZ** – teren drogi publicznej - zbiorczej
- 9) **KDL** - teren drogi publicznej - lokalnej,
- 10) **KDD** - tereny drogi publicznej – dojazdowej,
- 11) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym,
- 3) 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,
- 4) działki nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna,

- 5) istniejące budynki lub ich części, które znajdują się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi, podlegają rozbudowie z zachowaniem ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy, nadbudowie, przebudowie lub remontowi w obrysie ścian zewnętrznych
- 6) stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- 2) zakaz lokalizacji zakładów, obiektów, instalacji mogących stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz.247, 784, 922, 1211, 1551), z wyłączeniem inwestycji realizujących cele publiczne oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 4) zakaz stosowania otwartych zbiorników do składowania i gromadzenia gnojowicy i gnojówki,
- 5) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów,
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM** i **2RM** 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,
- 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R**, **2R**, **3R** oraz **1RU** zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 8) nawozy naturalne wytworzone w obszarze przedsięwzięcia związanego z chowem lub hodowlą zwierząt podlegają obowiązkowi ich przetworzenia do formy produktów pofermentacyjnych w miejscu ich wytwarzania,
- 9) ustalenia o których mowa w pkt. 8 dotyczą przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 10) ograniczenia wynikające z zakazów o których mowa w pkt 6 i 7, odnoszą się do łącznej obsady w ramach jednego gospodarstwa rolnego w nowoprojektowanych obiektach oraz w już istniejących. Jeżeli w skład gospodarstwa wchodzi obiekty położone poza granicami niniejszego planu, dopuszczalną obsadę inwentarza ustala się wyłącznie dla obiektów położonych w granicach obszaru objętego planem.
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U** zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RM** zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

Rozdział V
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

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

Miejscowość	Numer stanowiska na obszarze/Numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia
Rokszycy II	AZP 74-53.37	ślad osadnictwa	epoka kamienna-neolit?
Rokszycy II	AZP 74-53.38	ślad osadnictwa	późne średniowiecze

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

Rozdział VI
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7.1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN/U do 4MN/U** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zabudowy usługowej,
- 3) budynków mieszkalno-usługowych,
- 4) budynków gospodarczych i garażowych,
- 5) wiat i altan,
- 6) dojazdów,
- 7) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- 8) miejsc postojowych,

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych:
 - a) wysokość budynków nie większą niż 12,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3, w tym ostatnią dopuszcza się jako poddasze użytkowe,
- 2) dla budynków gospodarczych, garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość budynków i obiektów budowlanych nie większą niż 6,0 m,
 - b) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną,
 - c) dopuszczenie garaży wbudowanych w zabudowę przeznaczoną na funkcję mieszkaniową,
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0,
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
- 7) linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 8) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45° ,
- 9) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących,
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 20,

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**,
 - b) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**,
 - c) z drogi publicznej – zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ**,
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **2MN/U** i **3MN/U** ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**,
 - b) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD**,
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN/U** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**.

§ 8.1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1P/U** do **7P/U** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 2) zabudowy usługowej,
- 3) budynków garażowych oraz wiat,
- 4) dojazdów,
- 5) obiektów małej architektury,
- 6) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- 7) urządzeń i obiektów technologicznych,
- 8) parkingów i miejsc postojowych,
- 9) placów manewrowych i montażowych,
- 10) wyznacza się granice lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wraz ze strefą ochronną, oznaczone na rysunku planu

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1P/U** i **2PU** ustala się:

- 1) dla budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych ustala się:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 35,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 4,
- 2) dla budynków garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość nie większa niż 15,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2,
- 3) na budynkach, nad płaszczyzną dachów, dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów technologicznych – do wysokości nie większej niż 5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej,

- 6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 4,0,
- 7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 9) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 20.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami od **3P/U** do **7PU** ustala się:

- 1) dla budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych ustala się:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 18,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3,
- 2) dla budynków garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość nie większa niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 1,
- 3) na budynkach, nad płaszczyzną dachów, dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów technologicznych – do wysokości nie większej niż 5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 2,5,
- 7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 9) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 20.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1P/U** i **2P/U** ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej – lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**,
 - b) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**,
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **3P/U** i **4P/U** ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD**,
 - b) z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW**,
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5P/U** i **6P/U** ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD**,
 - b) z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDW**,
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7P/U** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD**.

§ 9. 1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM** i **2RM** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy zagrodowej,
- 2) budynków gospodarczych i inwentarskich,
- 3) usług związanych z produkcją rolną,
- 4) dojazdów,
- 5) obiektów małej architektury,
- 6) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

7) parkingów i miejsc postojowych,

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) dla budynków mieszkaniowych:
 - a) wysokość budynków nie większą niż 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2, w tym ostatnią kondygnację dopuszcza się jako poddasze użytkowe,
- 2) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość nie większą niż 15,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2,
 - c) dopuszczenie garaży wbudowanych w zabudowę przeznaczoną na funkcję mieszkaniową,
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8,
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 8) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
- 9) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących,
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 20.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **1RM**:
 - a) istniejącym dojazdem do terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** - poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**, lub,
 - b) z drogi publicznej – zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ**,
- 2) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **2RM** z drogi publicznej – dojazdowej oznaczonej symbolem **3KDD**.

§ 10.1. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych związanych z produkcją rolną,
- 2) budynków inwentarskich,
- 3) budynków gospodarczych i garażowych,
- 4) budowli rolniczych,
- 5) biogazowni rolniczych o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- 6) urządzeń budowlanych, niewymagających uzyskania wyłączenia z produkcji rolniczej,
- 7) wiat i altan,
- 8) dojazdów,
- 9) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- 10) miejsc postojowych,

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) dla budynków i obiektów budowlanych ustala się:
 - d) wysokość nie większą niż 15,0 m,
 - e) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- 4) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,5,
- 5) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 7) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45° ,
- 8) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących,
- 9) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 20,

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU** ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**,
 - b) z drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**,

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **1R** do **3R**, ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.

2. W granicach terenów o których mowa w ust.1 ustala się możliwość lokalizacji budynków inwentarskich, budynków gospodarczych, budowli rolniczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, niewymagających uzyskania wyłączenia z produkcji rolniczej urządzeń infrastruktury technicznej i dojazdów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
- 2) wysokość budowli rolniczych nie większa niż 15 m,
- 3) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu
- 8) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45° ,

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDA/MOP**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) droga publiczna autostrada,
 - b) Miejsce Obsługi Podróżnych,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków - nie większa niż 12 m,
 - b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0,

- e) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,,
- c) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
- d) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 20.

§ 13. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDA, 2KDA**, ustala się:

- 1) klasę A – autostrada,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, części pasa drogowego znajdującego się w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) klasę Z – droga zbiorcza,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 25,0 m do 27,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) klasę L – droga lokalna,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 12,0 m, z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD i 2KDD**, ustala się:

- 1) klasę D – droga dojazdowa,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla **1KDD i 2KDD** – 10,0 m, z trójkątnymi poszerzeniami pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla **3KDD** – od 10,0 m do 16,0 m, z trójkątnymi poszerzeniami pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla **4KDD** – 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 17.1. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z trójkątnymi poszerzeniami pasa drogowego w obrębie skrzyżowań i placami do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi

Rozdział VII

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

§ 18. Na obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, wzdłuż której wyznacza się pas technologiczny z ograniczeniami w użytkowaniu i zabudowie, dla którego ustala się:

- 1) szerokość stref ochronnych: 36,0 m – po 18,0 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej,
- 2) w granicach pasa technologicznego:
 - a) obowiązują przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0 m, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).

§ 28. Na obszarze objętym planem część terenów znajduje się w strefie bezpieczeństwa dalekosiężnego rurociągu naftowego, o szerokości 30 m (po 15 m od osi rurociągu), zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje zakaz:

- 1) wszelkiej zabudowy,
- 2) składowania materiałów palnych,
- 3) wznoszenia ogrodzeń utrudniających dostęp, eksploatację i kontrolę rurociągu produktów naftowych,
- 4) sadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości 5 m od osi rurociągu produktów naftowych i kabla światłowodowego.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,
- 2) dopuszcza się budowę dróg rowerowych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
- 3) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych,
- 4) wskazuje się drogę stanowiącą element układu ponadregionalnego – autostradę oznaczoną na rysunku planu symbolami **1KDA/MOP**, **1KDA**, **2KDA**,
- 5) wskazuje się drogę będącą elementem układu podstawowego umożliwiającą połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – drogę zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDZ**,

- 6) wskazuje się ulice stanowiące element połączeń wewnętrznego układu drogowego – ulice lokalne i dojazdowe oznaczone symbolami: **1KDL**, **1KDD** i **2KDD**,
- 7) wskazuje się drogi niepubliczne stanowiące układ uzupełniający – drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**,

§ 20. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – minimum jedno stanowisko na jeden lokal mieszkalny,
- 2) dla zabudowy usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych,
- 3) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich – jedno miejsce postojowe na dwa stanowiska pracy,
- 4) dla zabudowy produkcyjnej – jedno miejsce postojowe na dwa stanowiska pracy,
- 5) na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej oraz z projektowanej sieci wodociągowej po jej wybudowaniu,
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu,
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 4) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu,
- 2) dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z projektowanej podziemnej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z sieci gazu przewodowego po jej wybudowaniu,
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z indywidualnych źródeł ciepła.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Dopuszcza się lokalizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.

Rozdział X

Stawki procentowe

§ 22. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 1% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział XI

Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wola Krzysztoporska.

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