

**UCHWAŁA NR XLII/363/10**  
**RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA**

z dnia 23 lutego 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**GOMULIN w Gminie Wola Krzysztoporska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413), Rada Gminy Wola Krzysztoporska uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gomulin w Gminie Wola Krzysztoporska.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gomulin w Gminie Wola Krzysztoporska, zwany dalej Planem, obejmuje obszar określony w Uchwale Nr XXV/231/2008 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 18 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Gomulin w Gminie Wola Krzysztoporska.

2. Granice obszaru Planu stanowią:

- 1) od północy: linia przebiegająca w odległości 90 m od południowej granicy działki nr ewid. 7-350 (droga);
- 2) od zachodu: zachodnia granica działki nr ewid. 7-334 (droga) oraz fragment wschodniej granicy działki nr ewid. 7-345/2;
- 3) od południa: linia przebiegająca w południowej granicy działki nr ewid. 7-351;
- 4) od wschodu: fragment wschodniej granicy działki nr ewid. 7-345/2;
- 5) od południowego – wschodu: linia przebiegająca w odległości 100 m od północnej granicy działki nr ewid. 12-128 (droga);
- 6) od północnego-wschodu: północno-wschodnia granica działki nr ewid. 12-228 (droga).

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek Planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Planu;

- 3) załącznik nr 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.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) Planie – należy przez to rozumieć tekst i rysunek miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które określa wiodącą funkcję użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą wysuwać się części nadziemne budynków oraz pochylnie, schody zewnętrzne; linia ta nie dotyczy części podziemnych oraz części obiektów nie łączących się konstrukcyjnie z gruntem, takich jak: balkony, wykusze, logie, gzymsy, okapy, zadaszenia nadwieszane nad wejściami do budynków, przy czym owo wysunięcie nie może być większe niż 0,8 m dla okapów i gzymsów oraz większe niż 1,3 dla pozostałych elementów;
- 5) budynku głównym – należy przez to rozumieć budynek realizujący przeznaczenie terenu;
- 6) budynku towarzyszącym – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe, magazynowe itp. towarzyszące budynkowi głównemu;
- 7) nieruchomości – należy przez to rozumieć działki lub fragmenty działek położone w granicach obszaru Planu tworzące jeden teren inwestycyjny;
- 8) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub na obszar Natura 2000;
- 9) uciążliwości - należy przez to rozumieć oddziaływanie na otoczenie przekraczające wielkości dopuszczalne ustalone przepisami prawa;
- 10) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi zaspakajające gospodarczo - bytowe potrzeby ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych;
- 11) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć elementy układu komunikacyjnego z miejscami postojowymi oraz uzbrojenie techniczne wraz z urządzeniami technicznymi;
- 12) uzbrojeniu technicznym lokalizowanym pod ziemią, w formie doziemnej – należy przez to rozumieć instalacje podziemne wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami technicznymi i innymi obiektami budowlanymi stanowiącymi części instalacji, które ze względów technicznych posadowi się na powierzchni, w tym także słupy oświetleniowe;

13) wprowadzaniu innego przeznaczenia – należy przez to rozumieć użytkowanie odmienne od przeznaczenia opisanego w Planie jako podstawowe lub dopuszczalne oraz różne od istniejących form wykorzystania terenu, co oznacza że np. rolnicze wykorzystywanie terenu w formie istniejącej w dniu uchwalenia Planu nie jest traktowane jako „wprowadzanie innego przeznaczenia” i może być kontynuowane do czasu realizacji ustaleń Planu.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 4.** Plan wyznacza tereny o określonym przeznaczeniu, wydzielone na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi oraz opisane liczbą i symbolem literowym:

- 1) 1U: teren usług;
- 2) 1MN – 12MN: tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- 3) 1IT – 4IT: tereny obsługi infrastruktury technicznej;
- 4) 1Z: teren zieleni;
- 5) tereny dróg:
  - a) 1KDL, 2KDL: drogi klasy lokalnej,
  - b) 1KDD – 8KDD: drogi klasy dojazdowej,
  - c) 1KX, 2KX: ciągi piesze.

**§ 5.** 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku Planu wprowadzone w granicach obszaru Planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru Planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wartości liczbowe podane w metrach precyzujące ustalenia Planu;
- 6) archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej „W”.

2. Oznaczone na rysunku Planu strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują w zakresie podanych wartości liczbowych określających ich szerokości. Lokalizacja sieci będąca odniesieniem do wyznaczenia stref - na podstawie aktualnych map do celów projektowych.

3. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku Planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 6.** Ustala się zasady kształtowania terenów dróg wraz z założeniami kształtowania przestrzeni publicznej dróg:

- 1) wyznaczone w Planie drogi i ciągi piesze są celami publicznymi;
- 2) powiązania komunikacyjne obszaru Planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem dróg 1KDL i 2KDL (obecne drogi kategorii gminnej);

- 3) dla dróg klasy lokalnej o symbolu KDL ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
  - b) dla drogi 1KDL w obszarze Planu 12 m,
  - c) dla drogi 2KDL w obszarze Planu pełna szerokość 15 m liczona od zewnętrznej granicy działki stanowiącej pas drogi istniejącej,
  - d) przekroje jednojezdniowe,
  - e) minimalna szerokość jezdni 5 m;
- 4) dla dróg klasy dojazdowej o symbolach 1KDD – 8KDD ustala się:
  - a) dla dróg 2KDD i 7KDD szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, minimalna szerokość jezdni 5m,
  - b) dla pozostałych dróg KDD szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem Planu, minimalna szerokość jezdni 4,5 m,
  - c) przekroje jednojezdniowe;
- 5) dla dróg KDD, za wyjątkiem 2KDD i 7KDD dopuszcza się kształtowanie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 6) dla ciągów pieszych 1KX i 2KX ustala się:
  - a) szerokość 6 m,
  - b) możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych,
  - c) zakaz lokalizowania wjazdów na posesje;
- 7) w pasach dróg i ciągów pieszych zakazuje się realizacji obiektów i konstrukcji budowlanych, w tym również tymczasowych oraz reklam, za wyjątkiem:
  - a) urządzeń technicznych służących zachowaniu lub poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - b) sieci podziemnych uzbrojenia technicznego,
  - c) elementów informacji wizualnej np. słupków kierunkowych, słupów ogłoszeniowych;
- 8) nakazuje się zapewnienie pieszej dostępności terenu z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie obowiązkowego stosowania obniżek chodników do poziomów jezdni w obszarach przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów;
- 9) w obszarze co najmniej jednej drogi, ustala się stosowanie ujednoliconych w formie urządzeń ulicznych takich jak: kosze na śmieci, latarnie, słupki drogowe;
- 10) ogranicza się możliwość stosowania nawierzchni bitumicznych jedynie do jezdni;
- 11) wskazuje się tereny stanowisk archeologicznych, dla których ustala się archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej „W” o zasięgu przedstawionym na rysunku Planu;
- 12) dla archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej „W” ustala się:

- a) obowiązek zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o planowanych robotach ziemnych i ich zakresie oraz uzgodnienie inwestycji i zakresu wyprzedzających badań ratowniczych,
  - b) dokonanie zawiadomienia i uzyskanie uzgodnienia winno być dokonane przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (lub innej prawnej formy uprawniającej do rozpoczęcia robót budowlanych), przed przystąpieniem do wszelkiego typu prac ziemnych,
  - c) w przypadku natrafienia w czasie prac ziemnych na przedmioty, co do których istnieje prawdopodobieństwo, że są zabytkami archeologicznymi, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków – w szczególności wymagane zaprzestanie robót, zabezpieczenie znaleziska oraz zawiadomienie właściwego konserwatora zabytków lub wójta gminy;
- 13) zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 14) w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wymagane jest zapewnienia prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji;
- 15) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 1%.

#### § 7. Ustala się ogólne zasady kształtowania sieci uzbrojenia technicznego:

- 1) ustala się docelowe pełne zaopatrzenie i wyposażenie obszaru Planu w sieci uzbrojenia, a w tym: wodociagową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazową;
- 2) powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru Planu z układem sieci gminnych realizowane będą poprzez budowę, rozbudowę, modernizację układów sieciowych;
- 3) nakazuje się prowadzenie przewodowych sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg, ciągów pieszych;
- 4) w przypadku braku możliwości technicznych lub prawnych realizacji uzbrojenia technicznego zgodnie z pkt. 3, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia na całym obszarze planu - maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi dróg przed liniami zabudowy, lub maksymalnie zbliżone do innych granic działek, lub też w inny sposób nie blokujący możliwości ewentualnej zabudowy;
- 5) ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń dla obsługi sieci uzbrojenia technicznego na całym obszarze Planu, zgodnie z wymogami technicznymi;
- 6) obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych;
- 7) dla wszystkich przewodowych sieci uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 8) obowiązują zapisy § 6, pkt. 12-14.

#### § 8. Ustalenia dotyczące sieci wodociagowych:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo – gospodarczych, technologicznych oraz do celów ochrony p.poż. z sieci wodociągowej z dopuszczeniem budowy urządzeń ujmujących wody podziemne do celów publicznego zaopatrzenia w wodę;
- 2) dla zrealizowanych nowych ujęć wody obowiązuje wyznaczenie stref ochrony sanitarnej i zapewnienie tej ochrony poprzez zabezpieczenie hermetyczności ujęć, osłony przed skażeniami chemicznymi a także niezawodności technicznej i monitoringu;
- 3) ustala się budowę sieci wodociągowej w układach pierścieniowych z dopuszczeniem odstępstw uwarunkowanych względami technicznymi;
- 4) ustala się konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych m. in. przez budowę odcinków sieci domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających;
- 5) ustala się zaopatrzenie sieci wodociągowych w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych.

§ 9. Dla kształtowania sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej ustala się realizację w układzie sieci rozdzielczych.

§ 10. Ustalenia dotyczące sieci elektroenergetycznych:

- 1) w zakresie budowy stacji transformatorowych ustala się:
  - a) wskazuje się teren dla lokalizacji stacji transformatorowej 15/04 kV w terenie 2IT,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w innych terenach, poza pasami dróg, na działkach z zapewnionym dostępem do dróg publicznych,
  - c) wyklucza się stacje transformatorowe w terenie 1Z,
  - d) wyklucza się stacje słupowe napowietrzne w terenach MN i U;
- 2) dla istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV ustala się:
  - a) docelową likwidację lub skablowanie doziemne na zasadach § 7 pkt 3, 4,
  - b) dopuszcza się bieżącą konserwację sieci w istniejącym przebiegu;
- 3) wyklucza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii.

§ 11. W zakresie zapewnienia dostępu do sieci telekomunikacji wyklucza się lokalizację stacji nadawczych radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych.

§ 12. 1. Dla terenu 1U ustala się przeznaczenie - teren usług, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkalnictwo, infrastruktura techniczna;
- 3) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1 i 2, także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) w zakresie usług ustala się:
  - a) wyklucza się usługi realizowane poza budynkami takie jak składy materiałowe, dopuszcza się jedynie ogródki gastronomiczne,

- b) w zakresie usług handlu:
    - dopuszcza się handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
    - wyklucza się handel hurtowy,
  - c) wyklucza się usługi związane z obsługą środków transportu, a tym warsztaty, stacje tankowania gazem, myjnie;
- 2) w zakresie mieszkalnictwa dopuszcza się mieszkalnictwo jednorodzinne oraz wielorodzinne wyłącznie jako towarzyszące funkcji usługowej i nie przekraczające 50% pow. użytkowej budynku;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej wyklucza się parkingi na samochody ciężarowe.

### 3. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 1,2;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości powyżej 20%;
- 5) ustala się lokalizację budynków towarzyszących w głębi nieruchomości, poza frontem budynku głównego,
- 6) dopuszcza się garaże jedynie na samochody osobowe;
- 7) możliwość realizacji urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych (np. placów zabaw);
- 8) zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 9) w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wymagane jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji.

### 4. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) dla budynków ustala się:
  - a) maksymalna wysokość budynku w kalenicy – 13 m,
  - b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 100%,
  - c) dopuszcza się inne kształty dachów pod warunkiem schowania ich za ścianami attykowymi z jednoczesnym zastosowaniem detalu architektonicznego zawierającego zadaszenia o nachyleniu połaci 20 - 100 %,
  - d) dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe na fragmentach budynku;
- 2) główne osie budynku głównego lub główne kalenice równoległe do drogi 2KDL;
- 3) obowiązek stosowania jednakowych kątów nachylenia dla przeciwległych połaci widocznych na elewacjach;

4) jako wykończeniowych materiałów elewacyjnych zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych np. PCV lub blachy.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem urządzeń poboru wody do celów publicznego zaopatrzenia w wodę i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego;

2) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach danej nieruchomości objętej zainwestowaniem z zastosowaniem wszelkich środków technicznych i technologicznych;

3) teren kwalifikuje się pod względem akustycznym jako przeznaczony na cele mieszkaniowo- usługowe.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach jednej nieruchomości;

2) w zakresie ogrodzeń wyklucza się ogrodzenia pełne i prefabrykaty betonowe;

3) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów do wysokości pasa międzyokiennego parteru i piętra, a dla budynków jednokondygnacyjnych do wysokości najniższej położonej linii okapu dachu;

4) wyklucza się reklamy o powierzchni powyżej 4m<sup>2</sup> (reklamami nie są szyldy);

5) wyklucza się reklamy na ogrodzeniach.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;

2) obsługa komunikacyjna usług za pośrednictwem zjazdów publicznych;

3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ramach nieruchomości;

4) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe na samochody osobowe:

a) jedno stanowisko na samochód osobowy na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług budynku głównego,

b) jedno stanowisko na samochód osobowy w postaci garażu lub parkingu na każde mieszkanie zrealizowane na danej nieruchomości,

c) wyklucza się lokalizację więcej niż 1 garażu na jedno mieszkanie zrealizowane na danej nieruchomości.

8. Zasady uzbrojenia technicznego:

1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą realizację uzbrojenia technicznego w stosunku do zabudowy;

2) dla wszystkich przewodowych mediów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;

3) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p.poż. z sieci wodociągowej z wykluczeniem budowy studni indywidualnych;

- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
  - a) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) w przypadku braku możliwości włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki dla ilości ścieków nie przekraczającej 10 m<sup>3</sup>/dobę z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się docelowe odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości technicznych ustala się odprowadzenie powierzchniowe lub do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz wyklucza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:
  - a) stosowanie paliw gazowych, oleju opałowego, paliw odnawialnych, energii elektrycznej,
  - b) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na węglowe nośniki energii o wysokiej emisji popiołów,
  - c) zaleca się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła: układów solarnych na energię słoneczną oraz pomp ciepła z wymiennikami gruntowymi,
  - d) dopuszcza się stosowanie dodatkowych źródeł ciepła w postaci kominków;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
  - a) usuwanie odpadów,
  - b) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, technologicznych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
  - c) selektywne gromadzenie odpadów w ramach obowiązującego na terenie gminy systemu utrzymania porządku i czystości;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowo – rozdzielczych:
    - zaleca się realizację stacji jako wbudowanych w inne budynki,
    - dla stacji budynkowych (kontenerowych), ustala się budowę z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - wyklucza się stacje słupowe,
    - ustala się konieczność zapewnienia dostępu do dróg publicznych,
  - b) wyklucza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;

10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej wyklucza się budowę stacji nadawczych radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych.

9. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla wydzielanych działek obowiązuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez bezpośrednie zjazdy z dróg dojazdowych o symbolach KDD lub z drogi KDL;

2) dla wydzielanych działek ustala się:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1500 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi obsługującej działkę - 25 m,

c) granice wydzielanych działek prostopadłe do granicy z drogą 2KDL;

3) przepisy Planu dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej lub na powiększenie sąsiedniej działki.

10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 15%.

**§ 13.** 1. Dla terenów 1MN – 12MN ustala się przeznaczenie – tereny mieszkalnictwa jednorodzinne, a w tym:

1) przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo jednorodzinne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi,

b) infrastruktura techniczna;

3) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1 i 2 także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

1) w zakresie mieszkalnictwa jednorodzinne ustala się:

a) możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej z budynkami garażowymi wyłącznie na samochody osobowe;

b) dla budynków garażowych ustala się maksimum dwa stanowiska postojowe;

c) możliwość realizacji przydomowych urządzeń i budowli rekreacji indywidualnej np. basenów lub stawów rekreacyjnych, altan przydomowych;

2) w zakresie usług ustala się:

a) dopuszcza się realizację usług jedynie wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych w formie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku,

b) wyklucza się: handel hurtowy, usługi wymagające zaopatrzenia samochodami ciężarowymi (np. obrót artykułami AGD, meblami), usługi związane z obsługą środków transportu (myjnie, stacje tankowania gazem) punkty napełniania butli gazem, usługi rozrywkowe typu sale weselne,

c) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu 100 m<sup>2</sup>.

3) w zakresie infrastruktury technicznej wyklucza się parkingi na samochody ciężarowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;
- 2) dla istniejących budynków wysuniętych przed linię zabudowy dopuszcza się możliwość przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie, zaś rozbudowę można prowadzić z uwzględnieniem linii zabudowy;
- 3) obowiązuje zasada lokalizowania budynków towarzyszących w głębi działki, poza frontem budynku mieszkalnego;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 0,6;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości minimum 40 %;
- 7) w terenie 10MN obowiązują ograniczenia inwestycyjne spowodowane istniejącą napowietrzną siecią elektroenergetyczną 15 kV:
  - a) ustala się maksymalną strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV szerokości 15 m, (po 7,5 m w poziomie, licząc od osi przebiegu linii),
  - b) inwestycje budowlane lokalizowane w strefie wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci,
  - c) zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 10,0 m od osi linii;
  - d) ograniczenia zawarte w lit. a, b, c przestają obowiązywać po likwidacji linii napowietrznej lub jej trwałym wyłączeniu z eksploatacji;
- 8) zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 9) w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wymagane jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji.

4. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) ustalenia dla budynków głównych:
  - a) maksymalna wysokość budynku w kalenicy - 10 m,
  - b) dopuszczenie w maksimum 1/3 części powierzchni rzutu przyziemia wprowadzenia wysokości budynku do 13,0 m,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe,
  - d) połacie dachowe o nachyleniu 20 –100%,
  - e) przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach,
  - f) dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe na fragmentach budynku;

- 2) ustalenia dla budynków towarzyszących:
  - a) maksymalna wysokość budynku w kalenicy 6 m,
  - b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 100%, przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach,
  - c) dopuszcza się dachy jednospadowe dla budynków lokalizowanych w granicach nieruchomości;
- 3) główne osie budynku lub główne kalenice równoległe lub prostopadłe do granic działki.

#### 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia technicznego realizowanego pod ziemią stanowiącego inwestycje celu publicznego;
- 2) dopuszcza się jedynie usługi o uciążliwości ograniczonej do granic lokalu, w którym są prowadzone;
- 3) zakazuje się lokalizowania stacji nadawczych: radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych, elektrowni wiatrowych;
- 4) zakazuje się stosowania nawierzchni bitumicznych;
- 5) tereny kwalifikuje się pod względem akustycznym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### 6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się tereny stanowisk archeologicznych, dla których ustala się archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej „W” o zasięgu przedstawionym na rysunku Planu;
- 2) dla archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej „W” ustala się:
  - a) obowiązek zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o planowanych robotach ziemnych i ich zakresie oraz uzyskanie uzgodnienia inwestycji i zakresu wyprzedzających badań ratowniczych,
  - b) zawiadomienie i uzgodnienie winno być dokonane przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub przed zgłoszeniem robót budowlanych, przed przystąpieniem do wszelkiego typu prac ziemnych,
  - c) w przypadku natrafienia w czasie prac ziemnych na przedmioty, co do których istnieje prawdopodobieństwo, że są zabytkami archeologicznymi, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków – w szczególności wymagane zaprzestanie robót, zabezpieczenie znaleziska oraz zawiadomienie właściwego konserwatora zabytków lub wójta gminy;
- 3) jako wykończeniowych materiałów elewacyjnych zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych np. PCV lub blachy;
- 4) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów o powierzchni do 2m<sup>2</sup> do wysokości górnej krawędzi okien parteru;
- 5) wyklucza się reklamy na ogrodzeniach;
- 6) w zakresie ogrodzeń ustala się:

- a) realizację ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m, w tym wysokość podmurówki do 40 cm,
- b) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- c) dopuszcza się ogrodzenia pełne na odcinkach długości do 4m.

#### 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych (do 3,5 t) w ramach danej nieruchomości;
- 3) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) dla obsługi mieszkalnictwa jednorodzinnego ustala się zapewnienie 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w postaci garażu lub parkingu, lecz nie więcej niż 2 miejsca garażowe,
  - b) dla obsługi funkcji usługowej ustala się minimum jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 4) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych i garaży na samochody ciężarowe.

#### 8. Zasady uzbrojenia technicznego:

- 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą w stosunku do zabudowy, realizację indywidualnego uzbrojenia technicznego;
- 2) dla wszystkich przewodowych mediów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę docelowo z sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcia indywidualne do czasu realizacji sieci;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) docelowe odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych odbiorników ścieków:
    - bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe dla ilości ścieków nie przekraczającej 10 m<sup>3</sup>/dobę z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia,
    - przydomowych oczyszczalni ścieków dla ilość i ścieków nie przekraczającej 7,5 m<sup>3</sup>/dobę;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się w celach ogrzewczych korzystanie z indywidualnych naziemnych zbiorników gazu płynnego, butli gazowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:
  - a) zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na węglowe nośniki energii o wysokiej emisji popiołów; zakaz ten nie dotyczy ekogroszku,

b) jako nośników energii zaleca się stosowanie: paliw gazowych ( gaz płynny magazynowany w indywidualnych przydomowych zbiornikach gazu oraz gaz ziemny po uzbrojeniu terenu w sieć gazową), lekkiego oleju opałowego, alternatywnych źródeł ciepła w postaci układów solarnych na energię słoneczną oraz pomp ciepła z wymiennikami gruntowymi,

c) dopuszcza się stosowanie dodatkowych źródeł ciepła w postaci kominków;

7) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:

a) usuwanie odpadów,

b) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,

c) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego na terenie gminy systemu utrzymania porządku i czystości;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowo – rozdzielczych ustala się konieczność budowy z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) wyklucza się stacje słupowe,

c) wyklucza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii.

9. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakazuje się wydzielania działek nie przylegających do dróg publicznych;

2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:

a) w terenach 1MN i 7MN - 1700 m<sup>2</sup>,

b) w pozostałych terenach MN – 1000 m<sup>2</sup>;

3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:

a) w terenach 1MN i 7MN - 30 m,

b) w pozostałych terenach MN – 20 m;

4) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do granic istniejących lub do osi dróg obsługujących wydzielane działki;

5) przepisy dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej lub na powiększenie działek sąsiednich;

10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 10%.

**§ 14.** 1. Dla terenu 1Z ustala się przeznaczenie – teren zieleni, a w tym:

1) przeznaczenie podstawowe – zielenć urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne – rekreacja, infrastruktura techniczna;

- 3) dopuszcza się wprowadzanie tymczasowego zagospodarowania pod usługi gastronomii i handlu spożywczego.
  2. Zasady realizacji przeznaczenia:
    - 1) w zakresie zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację altan, urządzeń wodnych typu fontanny, małej architektury itp.;
    - 2) w zakresie rekreacji dopuszcza się budowę placów zabaw, urządzeń sportowych;
    - 3) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
      - a) możliwość realizacji uzbrojenia technicznego w formie doziemnej,
      - b) zakazuje się wprowadzania komunikacji samochodowej,
    - 4) w zakresie infrastruktury technicznej wyklucza się naziemne elementy uzbrojenia technicznego i komunikację samochodową ( np. parkingi);
    - 5) w zakresie tymczasowego zagospodarowania dopuszcza się lokalizację sezonowych kiosków ulicznych gastronomicznych i handlowych, ogródków gastronomicznych, na czas nie dłuższy niż 120 dni.
      3. Zasady zagospodarowania terenu i zabudowy:
        - 1) lokalizacja usług tymczasowych zgodnie z liniami zabudowy;
        - 2) zakazuje się ogradzania terenu;
        - 3) dopuszcza się ogrodzenia wewnętrzne uwarunkowane technologicznie, np. dla placów zabaw;
        - 4) maksymalna wysokość kiosku 5 m;
        - 5) dowolnie kształtowane przekrycia dachowe;
        - 6) lokalizacja głównymi osiami lub kalenicami równoległe lub prostopadłe do granic terenu;
        - 7) wskaźniki urbanistyczne w stosunku do powierzchni terenu ograniczonego liniami zabudowy:
          - a) wielkość powierzchni zabudowy kioskami – do 10%,
          - b) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,1.
        - 8) zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
        - 9) w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wymagane jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji.
          4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
            - 1) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do nieruchomości minimum 70 %;
            - 2) zakazuje się wprowadzania nawierzchni asfaltowych i z wylewanego betonu;

5. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się możliwości dokonywania scaleń, podziałów, połączeń i ponownych podziałów w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami wyłącznie w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej.

6. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 1%.

**§ 15.** 1. Dla terenów IIT - 4IT ustala się przeznaczenie – tereny obsługi infrastruktury technicznej, a w tym obsługa elektroenergetyki, kanalizacji i innych elementów uzbrojenia technicznego.

2. Zasady realizacji przeznaczenia, zasady zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość lokalizacji elementów uzbrojenia technicznego także w postaci budynków, kontenerów technicznych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach terenu;
- 3) wyklucza się ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 80%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej powyżej 5%;
- 7) zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 8) w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wymagane jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji.

3. Zasady realizacji nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków, kontenerów technicznych 5 m;
- 2) ustala się zasady kształtowania przekryć dachowych:
  - a) dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć dachowych, w tym przekrycia krzywoliniowe,
  - b) dla przekryć dachowych o płaszczyznach prostoliniowych o połaciach widocznych na elewacjach ustala się nachylenie do 100% i przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach;
- 3) główne osie budynków lub główne kalenice prostopadłe lub równoległe do granic terenu.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

5. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się możliwości dokonywania scaleń, podziałów, połączeń i ponownych podziałów w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) ustala się możliwość wydzielenia działek o minimalnej powierzchni 50 m<sup>2</sup> i szerokości frontu 5m;
- 3) boczne granice wydzielanych działek zachowujące obecne kąty nachylenia w stosunku do dróg obsługujących.

6. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 1%.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



**Przewodniczący Rady**  
**Gminy Wola**  
**Krzysztoporska**  
**Ryszard Olejnik**