

**UCHWAŁA NR XLIX/454/10  
RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA**

z dnia 12 listopada 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Rokszyce I, Gomulin Kolonia, Majków Duży 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, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, 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; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), Rada Gminy Wola Krzysztoporska uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Rokszyce I, Gomulin Kolonia, Majków Duży w Gminie Wola Krzysztoporska.

**Rozdział I.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Rokszyce I, Gomulin Kolonia, Majków Duży w Gminie Wola Krzysztoporska, zwany dalej Planem, obejmuje obszar określony w Uchwale Nr XLV/397/10 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 11 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/227/2008 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 Rokszyce I, Gomulin Kolonia, Majków Duży w Gminie Wola Krzysztoporska

2. Granice obszaru Planu stanowią :

- 1) od północy: linia przebiegająca przez południową granicę działki nr ewid. 362/2 (droga krajowa nr 8) oraz północna granica działki nr ewid. 372 obręb Majków Duży ;
- 2) od zachodu: zachodnia granica działki nr ewid. 372 obręb Majków Duży oraz zachodnia granica działki nr ewid. 191 (droga) obręb Kolonia Gomulin;
- 3) od południa: linia prosta przebiegająca w odległości 10m od południowej granicy działki nr ewid. 211 obręb Kolonia Gomulin, fragment zachodniej granicy działki nr ewid. 9/2 obręb Rokszyce I oraz linia przebiegająca przez południową granicę działki nr ewid. 17 (droga) obręb Rokszyce I;
- 4) od wschodu: wschodnie granice działek nr ewid. 19 (droga) obręb Rokszyce I oraz nr ewid. 397 (droga) obręb Majków Duży.

**§ 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 będącego 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 wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 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 0,8m dla okapów i gzymsów oraz większe niż 1,3m dla pozostałych elementów;
- 5) nieruchomości – należy przez to rozumieć działki lub fragmenty działek położone w granicach obszaru Planu, tworzące jeden teren inwestycyjny;
- 6) budynku głównym – należy przez to rozumieć budynek realizujący przeznaczenie terenu: budynek mieszkalny, budynek użyteczności publicznej, budynek produkcyjny;
- 7) budynku towarzyszącym – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe, magazynowe, składowe, inwentarskie itp. towarzyszące budynkowi głównemu;
- 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 oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;
- 9) uciążliwości - należy przez to rozumieć oddziaływanie na otoczenie przekraczające wielkości dopuszczalne;
- 10) emisji - należy przez to rozumieć wprowadzanie do środowiska wytworów działalności człowieka (np. cząstek substancji, drgań, hałasu, odorów)
- 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, doziemnie – 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 i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi oraz opisane liczbą i symbolem literowym.

- 1) 1U, 2U: tereny usług;
- 2) 1RM: teren mieszkalnictwa zagrodowego;
- 3) 1P: teren produkcji;
- 4) 1IT – 2IT: tereny obsługi infrastruktury technicznej;
- 5) 1Z: teren zieleni;
- 6) 1KDL, 2KDL, 1KDD: drogi.

§ 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 terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wartości liczbowe podane w metrach precyzujące ustalenia Planu.

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 dla liniowych obiektów infrastruktury technicznej**

**§ 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru Planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem drogi 2KDL (istniejąca droga kategorii gminnej);
- 2) wyznaczone w Planie drogi są celami publicznymi;
- 3) ustala się klasy dróg:
  - a) 1KDL, 2KDL – drogi klasy lokalnej,
  - b) 1KDD – droga klasy dojazdowej;
- 4) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem Planu;
- 5) ustala się parametry dróg:
  - a) dla dróg klasy lokalnej o symbolu 1KDL, 2KDL ustala się:
    - dla drogi 1KDL szerokość w liniach rozgraniczających 12m z poszerzeniami pasa drogi zgodnie z rysunkiem Planu,
    - dla drogi 2KDL szerokość w liniach rozgraniczających 15m liczone od wschodniej granicy drogi działka nr ewid. 19,
    - przekroje jednojezdniowe,
    - minimalna szerokość jezdni 5m,
  - b) dla drogi klasy dojazdowej o symbolu 1KDD ustala się:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem Planu,
    - przekrój jednojezdniowy,
    - minimalna szerokość jezdni 4,5m;
- 6) w pasach dróg 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) uzbrojenia technicznego lokalizowanego pod ziemią
  - c) elementów informacji wizualnej np. słupków kierunkowych, słupów ogłoszeniowych;
- 7) w obszarze co najmniej jednej drogi ustala się stosowanie ujednoliconych w formie urządzeń ulicznych takich jak: kosze na śmieci, latarnie, słupki drogowe;
- 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 kompleksowej przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji;
- 10) dla układu drogowego ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0%.

**§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów sieci uzbrojenia technicznego:**

- 1) ustala się docelowe pełne zaopatrzenie i wyposażenie obszaru Planu w sieci uzbrojenia, a w tym: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazową, telekomunikacyjną;
- 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;
- 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 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) dopuszcza się napowietrzne prowadzenie i utrzymanie sieci elektroenergetycznych 110kV i wyższych napięć przez tereny KD, P, IT;
- 9) dla obiektów budowlanych o wysokości nie mniejszej niż 50m n.p.t. obowiązuje uzgodnienie lokalizacji i ustalenie sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów z właściwym organem sił powietrznych, przy czym uzgodnienie winno być dokonane przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub innego odpowiedniego dokumentu;
- 10) obowiązują ustalenia § 6, pkt. 8 i 9.

**§ 8. Ustalenia w zakresie sieci wodociągowych:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo – gospodarczych, technologicznych oraz do celów ochrony p.poż. z sieci wodociągowej;
- 2) na całym obszarze Planu dopuszcza się budowę urządzeń ujmujących wody podziemne do celów publicznego zaopatrzenia w wodę;
- 3) 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;
- 4) ustala się budowę sieci wodociągowej w układach pierścieniowych z dopuszczeniem odstępstw uwarunkowanych względami technicznymi;
- 5) ustala się konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych m. in. przez budowę odcinków sieci domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających;
- 6) 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 w zakresie sieci elektroenergetycznych:**

- 1) w zakresie budowy stacji transformatorowych ustala się:
  - a) wskazuje się tereny dla lokalizacji stacji transformatorowych, w tym stacji 15/0,4kV, w terenach IT,
  - 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 1RM,
  - d) wyklucza się stacje transformatorowe słupowe, napowietrzne w terenie 1Z,

- e) lokalizację głównych punktów zasilających dopuszcza się w terenach 1P;
- 2) dla istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15kV ustala się:
  - a) docelową likwidację lub skablowanie doziemne,
  - b) dopuszcza się remonty, bieżącą konserwację sieci w istniejącym przebiegu;
- 3) w terenie 1P dopuszcza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii stanowiących co najwyżej przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i posiadające moc poniżej 100kW, pod warunkiem że emisje pozostaną poza strefami przebywania ludzi.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów**

**§ 11. 1.** Dla terenów 1U, 2U ustala się przeznaczenie - tereny usług, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, rzemiosło;
- 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) ograniczenia w zakresie usług:
  - a) w terenie 1U wyklucza się usługi realizowane poza budynkami (np. składy materiałowe, wiaty magazynowe),
  - b) w zakresie usług handlu dopuszcza się handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 500m<sup>2</sup>;
- 2) w zakresie mieszkalnictwa:
  - a) dopuszcza się zabudowę jednorodziną tylko jako kontynuację przeznaczenia terenu istniejącego na dzień uchwalenia Planu,
  - b) dopuszcza się lokale mieszkalne w budynkach usługowych z ograniczeniem powierzchni mieszkalnej do 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2.

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 1,0;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości minimum 30%;
- 5) wyklucza się zabudowę w granicach nieruchomości;
- 6) obowiązuje zasada lokalizowania budynków towarzyszących w głębi nieruchomości, poza frontami budynków głównych lub w formie dobudowy do budynku głównego;
- 7) zabrania się niszczenia i uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 8) w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wymagane jest zapewnienia kompleksowej przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiających prawidłowe ich funkcjonowanie na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji;
- 9) w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji szczegółowych, które nie są ujęte w ewidencji wód, melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, a kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania zaistniałej kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;

10) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie sąsiednich działek powiązanych ze sobą funkcjonalnie, bez konieczności ich scalania.

#### 4. Zasady realizacji zabudowy:

1) dla budynków ustala się:

- a) maksymalna wysokość budynku w kalenicy – 13,0m,
  - b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 100%,
  - c) dopuszcza się inne kształty dachów pod warunkiem schowania ich za ścianami attykowymi lub innymi przesłonami optycznymi,
  - d) dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe na fragmentach budynku;
- 2) obowiązek stosowania jednakowych kątów nachylenia dla przeciwległych połaci widocznych na elewacjach.

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

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej celu publicznego;
- 2) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach danej nieruchomości objętej zainwestowaniem z zastosowaniem wszelkich środków technicznych, technologicznych, zieleni;
- 3) zakazuje się lokalizowania inwestycji o ponadnormatywnych emisjach zorganizowanych nie dających się zneutralizować w obszarze nieruchomości;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami ustala się ich usuwanie;
- 5) dla terenów narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe lub roztopowe (np. miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe pojazdów) wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do gruntu oraz umożliwiających zbieranie ścieków;
- 6) tereny 1U, 2U kwalifikuje się pod względem akustycznym jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo - usługowe.

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

- 1) nakazuje się ujednolicanie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach jednej nieruchomości;
- 2) w zakresie ogrodzeń ustala się:
  - a) wyklucza się ogrodzenia z prefabrykatów betonowych,
  - b) ogrodzenia pełne dopuszcza się tylko na styku z terenem IRM;
- 3) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów do wysokości pasa międzyokiennego parteru i pietra, a dla budynków jednokondygnacyjnych do wysokości najniższej położonej linii okapu dachu;
- 4) wyklucza się reklamy o powierzchni powyżej 6m<sup>2</sup>.

#### 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 2) dopuszcza się obsługę terenów 1U i 2U drogami wewnętrznymi o parametrach dróg dojazdowych;
- 3) obsługa komunikacyjna usług za pośrednictwem zjazdów publicznych;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ramach nieruchomości;
- 5) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe na samochody osobowe:
  - a) jedno stanowisko na samochód osobowy na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej głównego budynku usługowego,

- b) jedno stanowisko na samochód dostawczy lub ciężarowy na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług wymagających obsługi takimi samochodami, lecz nie więcej niż 3 takie stanowiska,
- c) jedno stanowisko na samochód osobowy w postaci garażu lub parkingu na każde 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 dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody podziemnej;
- 4) 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;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
  - a) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu zaistnienia warunków podłączenia do sieci scentralizowanej dopuszcza się stosowanie indywidualnych bezodpływowych zbiorników na ścieki z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) z powierzchni zanieczyszczonych takich jak np.: parkingi, place manewrowe, ustala się docelowe odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości technicznych ustala się odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych realizowanych na terenie nieruchomości z zastosowaniem koniecznych urządzeń podczyszczających,
  - b) z dachów – dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe;
- 7) 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 korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 8. 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,
  - c) zaleca się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła: układów solarnych na energię słoneczną oraz pomp ciepła z wymiennikami gruntowymi;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
  - a) usuwanie lub odzysk,
  - b) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, technologicznych 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;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowo – rozdzielczych:
  - a) zaleca się realizację stacji jako wbudowanych w inne obiekty kubaturowe,
  - b) dla stacji budynkowych (kontenerowych) ustala się budowę z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) obowiązuje zapewnienie dostępu do dróg publicznych.

9. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla wydzielanych działek obowiązuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez bezpośrednie zjazdy z dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych;
- 2) dla wydzielanych dróg wewnętrznych obowiązuje zagwarantowanie dostępu do drogi publicznej;
- 3) kształtowanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10,0m;
- 4) dla wydzielanych działek ustala się:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki w terenie 1U równa 1000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki w terenie 2U równa 1500m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi obsługującej działkę, w tym także drogi wewnętrznej, równa 30,0m,
  - d) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do granic istniejących lub do osi dróg obsługujących wydzielane działki;
- 5) przepisy Planu dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury lub na powiększenie działek sąsiednich;

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

**§ 12.** 1. Dla terenu IRM ustala się przeznaczenie - mieszkalnictwo zagrodowe, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo zagrodowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obsługa rolnictwa,
  - 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 zagrodowego dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy zagrodowej, obiektów i urządzeń z zakresu gospodarki rolnej i inwentarskiej, budowli rolniczych;
- 2) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2.

3. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
- 2) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia Planu i wykraczających poza linie zabudowy, dopuszcza się ich przebudowę, nadbudowę w istniejącym obrysie, zaś rozbudowa winna być prowadzona z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się zabudowę w granicach działek lub w odległości 1,5 m od granicy;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 1,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości minimum 20%.

4. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynku w kalenicy – 10,0m;
- 2) dopuszczenie w maksimum 1/3 części powierzchni rzutu przyziemia wprowadzenia wysokości budynku do 13m;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe;

- 4) połacie dachowe o nachyleniu 20 –100%;
- 5) przeciwnie połacie o jednakowych nachyleniach;
- 6) dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe na fragmentach budynku;
- 7) dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 40%.

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

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej celu publicznego;
- 2) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach danej nieruchomości objętej zainwestowaniem z zastosowaniem wszelkich środków technicznych, technologicznych, zieleni;
- 3) zakazuje się stosowania nawierzchni bitumicznych;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami ustala się ich usuwanie (nie dotyczy kompostowania, kisenia);
- 5) dla terenów narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe lub roztopowe (np. płyty gnojowe, kompostowniki) wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do gruntu oraz umożliwiających zbieranie ścieków;
- 6) teren kwalifikuje się pod względem akustycznym jak tereny zabudowy zagrodowej.

#### 6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) jako wykończeniowych materiałów elewacyjnych zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych np. PCV lub blachy;
- 2) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów do wysokości pasa międzyokiennego parteru i pietra, a dla budynków jednokondygnacyjnych do wysokości najniższej położonej linii okapu dachu;
- 3) od strony terenu IZ wyklucza się ogrodzenia pełne i z prefabrykatów betonowych;
- 4) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów do wysokości pasa międzyokiennego parteru i pietra, a dla budynków jednokondygnacyjnych do wysokości najniższej położonej linii okapu dachu;
- 5) wyklucza się reklamy o powierzchni powyżej 4m<sup>2</sup> ;
- 6) wyklucza się reklamy na ogrodzeniach.

#### 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, maszyn rolniczych w ramach danej nieruchomości objętej zainwestowaniem, w tym zapewnienie minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w postaci garażu lub parkingu.

#### 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 do celów gospodarczo - bytowych z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) docelowe odprowadzenie ścieków gospodarczo – bytowych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej (nie dotyczy odchodów zwierzęcych),
  - 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 10m<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 ilości ścieków nie przekraczającej 7,5m<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;
- 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 paliw niskoemisyjnych, np. 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) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
  - b) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego na terenie gminy systemu utrzymania porządku i czystości;
- 8) w zakresie gospodarowania odchodami zwierzęcymi i w zakresie budowl dla potrzeb rolnictwa wyklucza się otwarte zbiorniki na płynne odchody zwierzęce.
9. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000m<sup>2</sup> ;
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki 22m;
  - 3) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do granic istniejących lub do osi dróg obsługujących wydzielane działki;
  - 4) przepisy dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej (np. dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, stacji redukcyjnych gazu) oraz działek wydzielanych na powiększenie działki sąsiedniej.
10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0%.

**§ 13. 1.** Dla terenu IZ ustala się przeznaczenie – tereny zieleni, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzonej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sady, rekreacja, infrastruktura techniczna;
  - 3) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1 i 2 także w postaci zagospodarowania tymczasowego.
2. Zasady realizacji przeznaczenia, zagospodarowania terenu i zabudowy
- 1) w zakresie zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych typu fontanny, malej architektury itp.;
  - 2) w zakresie rekreacji dopuszcza się budowę placów zabaw, urządzeń rekreacyjnych;
  - 3) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się możliwość realizacji uzbrojenia technicznego wyłącznie w formie doziemnej;

- 4) wyklucza się zabudowę;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej powyżej 70%;
- 6) zakazuje się wprowadzania nawierzchni bitumicznych i z lanego betonu;
- 7) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2.

3. Dla terenu 1Z nie przewiduje się procedury scalania i podziału nieruchomości.

4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0%.

**§ 14. 1.** Dla terenu IP ustala się przeznaczenie - tereny produkcji, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe – produkcja, logistyka, składy, obsługa transportu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, rzemiosło, 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 obsługi transportu dopuszcza się stacje obsługi środków transportu, stacje paliw, parkingi dla samochodów ciężarowych za wyjątkiem parkingów dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne;
- 2) w zakresie usług:
  - a) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> ;
  - b) zakazuje się wprowadzania usług związanych z ochroną zdrowia, oświatą, sportem, rekreacją, kulturą, związanych z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i placówek karnych lub opiekuńczo-wychowawczych;
  - c) zakazy lit. b nie dotyczą funkcji realizowanych w postaci pomieszczeń w ramach wiodącej funkcji terenu np. sale rekreacyjne, biblioteczne dla pracowników, przyzakładowe przychodnie i gabinety lekarskie;
- 3) dopuszcza się łączne zagospodarowanie działek bez konieczności ich scalania;
- 4) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2.

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 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 1,5;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej dla nieruchomości minimum 30%;
- 5) w terenie IP obowiązują ograniczenia inwestycyjne spowodowane istniejącymi napowietrznymi sieciami elektroenergetycznymi 15 kV:
  - a) ustala się maksymalną strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV szerokości 15m, (po 7,5m 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 przestają obowiązywać w przypadku likwidacji, skablowania lub trwałego wyłączenia z eksploatacji;
- 6) zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 7) w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wymagane jest zapewnienia kompleksowej przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiających prawidłowe ich funkcjonowanie na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządcą melioracji;

8) w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji szczegółowych, które nie są ujęte w ewidencji wód, melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, a kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania zaistniałej kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

#### 4. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynku - 18m;
- 2) dla obiektów wieżowych, masztowych, technologicznych wysokość do 30m;
- 3) dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć dachowych, w tym przekrycia krzywoliniowe;
- 4) dla przekryć dachowych o płaszczyznach prostoliniowych i połaciach widocznych na elewacjach ustala się nachylenie do 100% i przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach (nie dotyczy konstrukcji szedowych);
- 5) w budynkach użyteczności publicznej (podpiwniczeniach lub odpowiednich pomieszczeniach parterów) obowiązuje realizacja pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zgruzowanie, z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.

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

- 1) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach nieruchomości z zastosowaniem wszelkich środków technicznych i technologicznych, w tym kurtyn antyodorowych, filtrów, ekranów akustycznych, zieleni itp.;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej celu publicznego;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii – zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 4) zakazuje się lokalizowania inwestycji o ponadnormatywnych emisjach zorganizowanych niedających się zneutralizować w obszarze nieruchomości;
- 5) zakazuje się przekraczania granicznych wielkości emisji substancji, wibracji, ciepła, hałasu i in., w tym także odpadów i odorów;
- 6) w paśmie strefy buforowej o szerokości 100m od strony terenu 1U i 2U zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń generujących uciążliwości, także miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, miejsc rozładunku;
- 7) w strefie buforowej obowiązuje dotrzymanie reżimów jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami;
- 8) wyklucza się bezpośredni i pośredni zrzut do wód gruntowych wszelkich substancji toksycznych, które mogą wywrzeć szkodliwy wpływ na wodę gruntową lub które mogą utrzymywać się w środowisku i ulegać bioakumulacji;
- 9) dla terenów narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe lub roztopowe (np. miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe pojazdów) wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do gruntu oraz umożliwiających zbieranie ścieków;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się poddawanie ich procesom odzysku lub usuwanie bez zagrożenia dla zdrowia ludzkiego oraz bez stosowania procesów lub metod, które mogą być szkodliwe dla środowiska, a szczególnie aby nie powodować:
  - a) zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin i zwierząt,
  - b) uciążliwości powodowanych przez hałas lub odory,
  - c) szkodliwego oddziaływania na tereny upraw rolnych lub miejsca istniejącego bądź potencjalnego zamieszkania;
- 11) obowiązuje maksymalne nasycenie nieruchomości zielenią drzew i krzewów oraz wprowadzanie nasadzeń drzew wzdłuż wyznaczonych dróg;
- 12) w strefie buforowej szerokości 100 m od terenów 1U i 2U nakłada się obowiązek wprowadzania pełnych ogrodzeń terenu budowy od strony działek z budynkami mieszkalnymi.

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

- 1) nakazuje się ujednolicanie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach jednego zadania inwestycyjnego;
- 2) w zakresie ogrodzeń wyklucza się prefabrykaty betonowe i ogrodzenia pełne;
- 3) dopuszcza się ogrodzenia pełne tylko w przypadkach uwarunkowanych technologicznie, także w przypadku wykorzystania jako ekranów;
- 4) wyklucza się reklamy o powierzchni ponad 50m<sup>2</sup> ;
- 5) wyklucza się reklamy na ogrodzeniach.

#### 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 2) dla wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
  - a) kształtowanie dróg wewnętrznych o parametrach technicznych odpowiadających drogom publicznym klasy dojazdowej,
  - b) zjazdy o parametrach zjazdów publicznych,
  - c) dla ciągów pieszych stosowanie nawierzchni niepyłących,
  - d) dla terenów przeznaczonych dla ruchu pojazdów stosowanie nawierzchni utwardzonych;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ramach nieruchomości objętej zainwestowaniem;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe na samochody osobowe:
  - a) dla produkcji, logistyki, składów, rzemiosła, obsługi transportu – jedno stanowisko na 3 zatrudnionych,
  - b) dla usług – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku głównego.

#### 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 dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody podziemnej;
- 4) 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;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
  - a) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu zaistnienia warunków podłączenia do sieci scentralizowanej dopuszcza się stosowanie indywidualnych bezodpływowych zbiorników na ścieki z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia;
  - c) dla ścieków z linii technologicznych nakazuje się zastosowanie koniecznych urządzeń do ich podczyszczania lub oczyszczania, zapewniających zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) z powierzchni zanieczyszczonych takich jak np.: parkingi, place manewrowe, ustala się docelowe odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości technicznych ustala się odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych realizowanych na terenie inwestycji z zastosowaniem koniecznych urządzeń podczyszczających,

- b) z dachów – dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe;
- 7) 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 korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 8) 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,
  - c) zaleca się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła: układów solarnych na energię słoneczną oraz pomp ciepła z wymiennikami gruntowymi;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
  - a) usuwanie lub odzysk,
  - b) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, technologicznych 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;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowo – rozdzielczych:
    - zaleca się realizację stacji jako wbudowanych w inne obiekty kubaturowe,
    - dla stacji budynkowych (kontenerowych) ustala się budowę z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - ustala się zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
  - b) dopuszcza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii stanowiących co najwyżej przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i posiadające moc poniżej 100kW, pod warunkiem że emisje pozostaną poza strefami przebywania ludzi.

#### 9. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla wydzielanych działek obowiązuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez bezpośrednie zjazdy z dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 2) dla wydzielanych dróg wewnętrznych obowiązuje zagwarantowanie dostępu do drogi publicznej;
- 3) kształtowanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10m;
- 4) dla wydzielanych działek ustala się:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki równa 3000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi obsługującej działkę - 40m,
  - c) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do granic istniejących lub dróg obsługujących;
- 5) przepisy nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej lub na powiększenie działki sąsiedniej.

10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 20%.

**§ 15. 1.** Dla terenów 1IT, 2IT ustala się przeznaczenie – tereny obsługi infrastruktury technicznej, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obsługa uzbrojenia technicznego;
- 2) do czasu realizacji ustaleń Planu dopuszcza się zagospodarowanie zielenią.

2. Zasady realizacji przeznaczenia, zasady zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość lokalizacji elementów uzbrojenia technicznego także w postaci budynków, kontenerów technicznych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu;
- 3) wykluczenie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 80%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 0,8;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla nieruchomości minimum 5%;
- 7) zabrania się niszczenia i uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 8) w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wymagane jest zapewnienia kompleksowej przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiających prawidłowe ich funkcjonowanie na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji;
- 9) w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji szczegółowych które nie są ujęte w ewidencji wód, melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, a kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania zaistniałej kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

#### 3. Zasady realizacji nowej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków, kontenerów technicznych 7m;
- 2) dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć dachowych, w tym przekrycia krzywoliniowe;
- 3) dla przekryć dachowych o płaszczyznach prostoliniowych o połaciach widocznych na elewacjach ustala się nachylenie do 100%.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

5. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się możliwość wydzielenia działek o minimalnej powierzchni 50m<sup>2</sup> i szerokości frontu 5m;
- 2) boczne granice wydzielanych działek zachowujące obecne kąty nachylenia w stosunku do dróg obsługujących.

6. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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



Przewodniczący Rady Gminy  
Wola Krzysztoporska

**Ryszard Olejnik**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIX/454/10  
Rady Gminy Wola Krzysztoporska  
z dnia 12 listopada 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Rokszyce I, Gomulin Kolonia, Majków Duży w Gminie Wola Krzysztoporska**

Na podstawie art. 17 pkt. 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), Rada Gminy Wola Krzysztoporska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Rokszyce I, Gomulin Kolonia, Majków Duży w Gminie Wola Krzysztoporska.

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Rokszyce I, Gomulin Kolonia, Majków Duży w Gminie Wola Krzysztoporska nie wpłynęły żadne uwagi, o których mowa w art. 17 pkt. 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w art. 39 ust. 1 pkt. 3 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami) w ramach przeprowadzanej dla dokumentu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

§ 2. Brak uwag oznacza, że nie załącza się listy uwag nieuwzględnionych oraz nie podejmuje się rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.



Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Ryszard Olefnik*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/454/10

Rady Gminy Wola Krzysztoporska

z dnia 12 listopada 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Rokszyce I, Gomulin Kolonia, Majków Duży w Gminie Wola Krzysztoporska**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), Rada Gminy Wola Krzysztoporska rozstrzyga 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.

**§ 1.** W obszarze objętym Planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (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, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, 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; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

**§ 2.** Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego przewiduje się w szczególności budowę, rozbudowę dróg, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci oświetleniowej.

**§ 3.** Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

1. z budżetu gminy;
2. ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
3. współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
4. z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
5. dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
6. innych środków zewnętrznych;

7. poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

**§ 4.** Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.



Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Ryszard Olejnik*