

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA**  
z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębu geodezyjnego Krężna - osiedle**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XLVIII/410/22 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 15 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębu geodezyjnego Krężna - osiedle, zmienionej uchwałą nr LXIV/538/23 z dnia 5 września 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębu geodezyjnego Krężna – osiedle oraz uchwałą nr LXVI/554/23 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 27 października 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębu geodezyjnego Krężna – osiedle 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 plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębu geodezyjnego Krężna - osiedle, zwany dalej planem, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej, stanowiącej rysunek planu.

**2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie 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,
- 4) dane przestrzenne aktu - stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

**3.** Plan dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr XLVIII/410/22 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 15 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wola Krzysztoporska dla części obrębu geodezyjnego Krężna - osiedle.

**4.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 2.1.** Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linie zabudowy,
- 4) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
- 5) literowe i barwne oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.

**2.** Pozostałe oznaczenia graficzne nieokreślone w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 4.1.** Ilekcóć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wola Krzysztoporska,
- 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 część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowo- literowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy części podziemnych budynku. Dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż o 1,5 m takich elementów jak:
  - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
  - b) podpór konstrukcyjnych,
  - c) elementów nadwieszzeń takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - d) tarasów i werand,
  - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej,
  - f) części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu;
- 6) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zielení rosnącą na wysokość powyżej 3,0 m,
- 7) **objektach i elementach zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego użytkowania** – należy przez to rozumieć m.in.: urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, dojścia, dojazdy, parkingi, miejsca postojowe.
- 8) **„dachu płaskim”** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
- 9) **„dachu wysokim”** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45° 5%.

**2.** Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

## Rozdział II

### Przeznaczenia terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

**§ 5.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **4MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**2.** W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmująca budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym;
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego użytkowania.

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

- 1) dla budynków mieszkalnych wysokość nie większa niż 10 m,
- 2) dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 - wysokość nie większą niż 6 m,
- 3) wysokość wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii nie większa niż 5 m,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 5) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 7) dachy wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
- 8) dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie,
- 9) kolorystyka ścian zewnętrznych budynków: odcienie beży, rozbielonych żółci, szarości i bieli z dopuszczeniem zastosowania jako element wykończenia elewacji drewna, kamienia, cegły lub materiałów je imitujących.
- 10) pokrycie dachów wysokich – dachówka lub blacha dachówkopodobna w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym lub szarym;
- 11) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 15.

**§ 6.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się przeznaczenie jako teren usług sportu i rekreacji.

**2.** W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:

- 1) terenowych obiektów sportowych: boisk do gier zespołowych, placów zabaw itp.,
- 2) budynków stanowiących zaplecze techniczno-sanitarne,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

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

- 1) wysokość budynków nie większa niż 6 m;
- 2) wysokość wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii nie większa niż 5 m;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,1;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 6) geometria dachu – dachy płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;
- 7) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 15.

§ 7.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogi dojazdowej.

§ 8.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** oraz **2KR** ustala się przeznaczenie jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 9.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się przeznaczenie jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

### Rozdział III

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Ustala się następujące wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) 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,
- 3) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej oraz ciągów pieszych zlokalizowanych w drogach publicznych,
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

### Rozdział IV

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz 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 z zastrzeżeniem pkt. 2,
- 2) ustalenia o których mowa w pkt. 1 nie dotyczą inwestycji i przedsięwzięć:
  - a) realizujących cele publiczne w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej,
  - b) realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** zakazuje się prowadzenia usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, tj. usług pogrzebowych oraz usług rozrywki takich jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne, salony gier.
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej,
- 6) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej,
- 7) w zakresie ochrony powietrza obowiązuje zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy,
- 8) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- a) odprowadzanie wód opadowo-roztopowych:
    - do sieci kanalizacji deszczowej lub;
    - na własny nieutwardzony teren lub na teren będący we władaniu inwestora;
  - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej,
  - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
  - d) oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych według przepisów odrębnych,
- 9) na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.
- 10) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku i w budynkach ustala się:
- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
  - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
  - c) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej,
  - d) zapewnienie standardów akustycznych na granicy z terenami o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku,
- 11) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi - zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 12) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami obowiązuje nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
- 13) w zakresie adaptacji do zmian klimatu ustala:
- a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, m.in. takich jak stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia dojeżdż, dojazdów, ciągów pieszych oraz naziemnych stanowisk postojowych.

## **Rozdział V**

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

**§ 12.** Dla nieruchomości przeznaczonych w planie na cele inne niż rolne i leśne określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 15 m,
- 3) kąt położenia granic działek przylegających do pasa drogowego – od 70° do 110°,

- 4) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do działek wydzielanych pod drogi oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

## **Rozdział VI**

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

**§ 13.1.** W obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, wzdłuż której wyznacza się strefę ochronną z ograniczeniami w użytkowaniu i zabudowie, dla których ustala się:

- 1) szerokość 15,0 m – po 7,5 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej,
- 2) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów,
- 4) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej,

2. W przypadku likwidacji bądź skablowania linii elektroenergetycznej ustalenia dotyczące pasa technologicznego o którym mowa w ust. 1 nie obowiązują.

## **Rozdział VII**

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez drogi publiczne znajdujące się bezpośrednio poza obszarem objętym planem oraz drogi publiczne i wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu,
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają następujące drogi publiczne przylegające bezpośrednio do obszaru objętego planem:
  - a) od wschodu droga powiatowa nr DP1527E,
  - b) od południa droga gminna relacji Krężna – Kozierogi.

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

- 1) klasę D – droga dojazdowa,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań,
- 3) zakończenie drogi placem do zawracania samochodów o wymiarach 12,5 m x 12,5 m - zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KR**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m, z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań,
- 2) zakończenie drogi placem do zawracania samochodów o wymiarach 12,5 m x 12,5 m - zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KR**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m, z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
- 2) dla terenów sportu i rekreacji – minimum 1 miejsce na 15 użytkowników,
- 3) na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

**2.** Sposób realizacji miejsc parkingowych: w garażach lub jako naziemne miejsca parkingowe.

## **Rozdział VIII**

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

**§ 16.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, modernizację lub przebudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- 2) w obszarze objętym planem dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń dla nieruchomości wskazanych do zabudowy.
- 3) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako naziemne mogą pełnić swoją funkcję,
- 4) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych;
- 6) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji o której mowa przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się realizację instalacji i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii takich jak:
  - a) instalacje fotowoltaiczne,
  - b) kolektory słoneczne,
  - c) pompy ciepła,
  - d) magazyny energii.

## **Rozdział IX**

### **Stawki procentowe**

**§ 17.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 10%.

## **Rozdział X**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wola Krzysztoporska.

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