



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 18 lipca 2023 r.

Poz. 5956

### UCHWAŁA NR LVII/403/2023 RADY GMINY WIERZCHLAS

z dnia 22 czerwca 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kraszkowice**

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 i oraz 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 uchwałą Nr XLVI/323/2022 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 11 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kraszkowice, oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas zatwierdzonego uchwałą Nr XI/85/2019 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 10 września 2019 r., **Rada Gminy Wierzchlas uchwała, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kraszkowice, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiących załącznik Nr 3, zawierających:
  - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
  - b) atrybuty zawierające informację o planie,
  - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej obszarem, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym integralną część planu zgodnie z uchwałą Nr XLVI/323/2022 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 11 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kraszkowice.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów, gzymsów oraz części budynków, takich jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a liczby wyróżniają teren spośród terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wierzchlas;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym działalność rzemieślniczą w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rzemiosła, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem handlu prowadzonego w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 11) **usługach, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowe i uzdrowiskowe, obiekty zamieszkania zbiorowego;
- 12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne).

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 5) konserwatorska strefa ochrony ekspozycji;
- 6) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 7) strefa kontrolowana gazociągu o ciśnieniu roboczym nieprzekraczającym 0,5MPa;
- 8) wymiary wyrażone w metrach.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

## **Rozdział 2.** **Ogólne ustalenia dla całego obszaru**

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 2) teren usług lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **U-ZP**;
- 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**.

2. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenów dróg publicznych dojazdowych KDD.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych w obszarze w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy lub zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z ustalonym dla terenów przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) budynków: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4, nieprzekraczająca 12,0 m;
- 4) stosowanie dla altan, wiat, zadaszeń oraz obiektów kontenerowych wymogów w zakresie wysokości, geometrii dachów i szerokości elewacji frontowej mających zastosowanie dla budynków gospodarczych;
- 5) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych:
  - a) nakaz stosowania ujednoczonych materiałów wykończeniowych na elewacjach, pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów budynków na terenie działki budowlanej,
  - b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub granicy frontowej działki budowlanej z tolerancją 5°,
  - c) geometrię dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenie dotyczy układu głównych połączeń dachowych; dopuszcza się dowolność formy zadaszeń drugorzędnych elementów budynku, zaczynających się poniżej głównej kalenicy dachu;

- 6) ustalenia pkt 4 i 5 oraz ustalenia szczegółowe w zakresie formy zabudowy nie dotyczą terenów, dla których plan nie ustala możliwości lokalizacji budynków;
- 7) dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych zakazano realizacji budynków, zakazuje się lokalizacji wiat i altan;
- 8) ustalenia w zakresie minimalnej intensywności zabudowy działki budowlanej stosuje się w przypadku realizacji budynków na działce budowlanej;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogów nie stosuje się dla działek budowlanych wydzielanych pod budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg,
  - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg,
  - d) przedsięwzięć związanych ze składowaniem, przetwarzaniem lub utylizacją odpadów; zakaz nie dotyczy wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
  - e) zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) obowiązek **ochrony przed hałasem** dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej,
  - b) wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ochronę **powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §14 pkt 5;
- 5) warunki w zakresie **gospodarki odpadami** zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) ochronę **wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
  - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4,
  - c) nakaz prowadzenia działalności w obszarze w sposób minimalizujący ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
  - d) zachowanie istniejącej sieci rowów, z możliwością ich przebudowy, w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru i przepływu wód powierzchniowych, dopuszcza się częściowe przekrycie rowów w sposób nie pogarszający przepływu wody,

- e) obszar znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 (Zbiornik Częstochowa), zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 7) ochronę **powierzchni ziemi** poprzez:
- gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 8) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez możliwość realizacji na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej, tj.: terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług MNW-U oraz terenie usług lub zieleni urządzonej U-ZP wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej zaliczonej do infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

#### **§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- obejmuje się ochroną ekspozycję znajdującego się poza obszarem planu parku dworskiego z dworem ujętych w gminnej ewidencji zabytków, poprzez:
  - ograniczenie wysokości zabudowy w obszarze zgodnie z ustaleniami §6 pkt 3 oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - wyznaczenie na rysunku planu konserwatorskiej strefy ochrony ekspozycji, w granicach której zakazuje się lokalizacji budynków oraz obiektów wysokościowych takich jak maszty, kominy, wieże;
- wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się – w obszarze nie występują obiekty wymagające ochrony.

#### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- ustala się, iż przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych KDD.
- dla przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt 1:
  - ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

#### **§ 10. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**

- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem istniejącego układu i kąta nachylenia połaci dachowych przy jednoczesnym zachowaniu pozostałych ustaleń planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

**§ 11. Ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznych 15kV, o szerokości 12,0 m, której środek stanowi oś linii; w strefie zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych budynków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
  - b) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
- 2) ograniczenia zawarte w pkt 1 związane są ściśle z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV; w przypadku likwidacji linii, jej skablowania lub zmiany przebiegu ograniczenia nie mają zastosowania;
- 3) wyznacza się na rysunku planu strefę kontrolowaną gazociągu o ciśnieniu roboczym nieprzekraczającym 0,5MPa, o szerokości 1,0 m, której środek stanowi oś gazociągu; w strefie:
  - a) zakazuje się sadzenia drzew,
  - b) zakazuje się lokalizacji budynków oraz składów i magazynów,
  - c) obowiązują ograniczenia wznoszenia obiektów budowlanych oraz podejmowania działań mogących powodować uszkodzenia gazociągu w zakresie określonym przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;
- 4) obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami §8;

#### **§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

**§ 13. 1.** W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się powiązanie obszaru z układem zewnętrznym oraz obsługę obszaru poprzez tereny dróg publicznych dojazdowych KDD oraz drogi położone poza obszarem.

2. W zakresie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów:

- 1) obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla samochodów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, w następującej minimalnej liczbie:
  - a) dla mieszkańców: 1 na 1 mieszkanie,
  - b) dla pracowników: 1 na każdego 3 zatrudnionych na zmianie,
  - c) dla klientów:
    - szkół podstawowych, przedszkoli i żłobków: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
    - pozostałych usług: 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej obiektów usługowych, to jest powierzchni użytkowej obiektu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
- 2) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
  - b) 2, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
  - c) 3, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
  - d) 1 na każde 25 miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

- 3) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 4) obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla rowerów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko dla rowerów na każde 2 stanowiska postojowe dla samochodów;
- 5) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania samochodów i rowerów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

#### **§ 14. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

##### **1) w zakresie uzbrojenia terenu:**

- a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany,
- b) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i linią zabudowy,
- c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b , przy zachowaniu poniższych warunków:
  - lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
  - lokalizacja musi zapewniać dostęp do urządzeń dla właściwych służb eksploatacyjnych w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych,
  - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym,
- d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody istniejące i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-c;

##### **2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarki wodami,
- c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
- d) minimalną średnicę rur sieci wodociągowej 90 mm;

##### **3) w zakresie odprowadzania ścieków:**

- a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) minimalną średnicę rur sieci kanalizacji sanitarnej:
  - grawitacyjnej: 160 mm,
  - ciśnieniowej: 60 mm,
- c) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
  - do sieci kanalizacyjnej,
  - do indywidualnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach,
- d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;

**4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych, z zastrzeżeniem lit. b; wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
  - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
  - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
- d) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do ziemi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków;

**5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło** zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła; obowiązują ograniczenia w stosowaniu źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;**6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- a) możliwość budowy sieci gazowej,
- b) minimalną średnicę przewodów sieci 32 mm,
- c) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
- d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;

**7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- a) możliwość rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia; dopuszcza się realizację napowietrznych sieci średniego napięcia wyłącznie w wyznaczonych strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - z sieci elektroenergetycznej,
  - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
  - z urządzeń kogeneracyjnych;

**8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:**

- a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:
  - wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 10 kW,
  - pozostałych o mocy przekraczającej 100 kW;

**9) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne:**

- a) możliwość rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
- b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, z zastrzeżeniem §7 pkt 8.

**§ 15. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:**



- 1) obowiązuje zgłoszenie przed wydaniem pozwolenia na budowę właściwym organom nadzoru nad lotnictwem obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze, w celu uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
  - a) dróg publicznych,
  - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

**§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się zgodnie z przepisami ustawy.

**§ 17.** Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 18. 1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonych symbolem MNW-U, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 0,8;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków: 7,5 m;
- 7) dachy budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 40°; na części budynku nieprzekraczającej 50% powierzchni zabudowy dopuszcza się dach płaski,
  - b) pozostałych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 40° lub dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000,0 m<sup>2</sup>.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako teren mieszkaniowo-usługowy.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §14.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

**7. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§ 19. 1. Dla terenu usług lub zieleni urządzonej, o oznaczeniu U-ZP, ustala się przeznaczenie:** teren usług lub zieleni urządzonej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 1,0;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków: 9,0 m.
- 7) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 40° lub dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1400,0 m<sup>2</sup>.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako teren mieszkaniowo-usługowy;
- 2) na terenie w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia §11 pkt. 1 i 2;
- 3) na terenie w strefie kontrolowanej gazociągu o ciśnieniu roboczym nieprzekraczającym 0,5MPa obowiązują ustalenia §11 pkt. 3;
- 4) na terenie w granicach konserwatorskiej strefy ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia §8.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1400,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §14.**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;

2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

**7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§ 20. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, o oznaczeniu KDD, ustala się:**

1) przeznaczenie: ulica dojazdowa;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających na obszarze planu: 1KDD od 0,1 m do 5,4 m; 2KDD od 1,2 m do 14,0 m; 3KDD od 0,0 m do 5,2 m 4KDD od 1,0 m do 1,3 m.

b) przekrój ulicy: jednojezdniowy.

**2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** na terenach 2KDD i 3KDD w strefie kontrolowanej gazociągu o ciśnieniu roboczym nieprzekraczającym 0,5MPa obowiązują ustalenia §11 pkt 3.

**3. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchlas.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

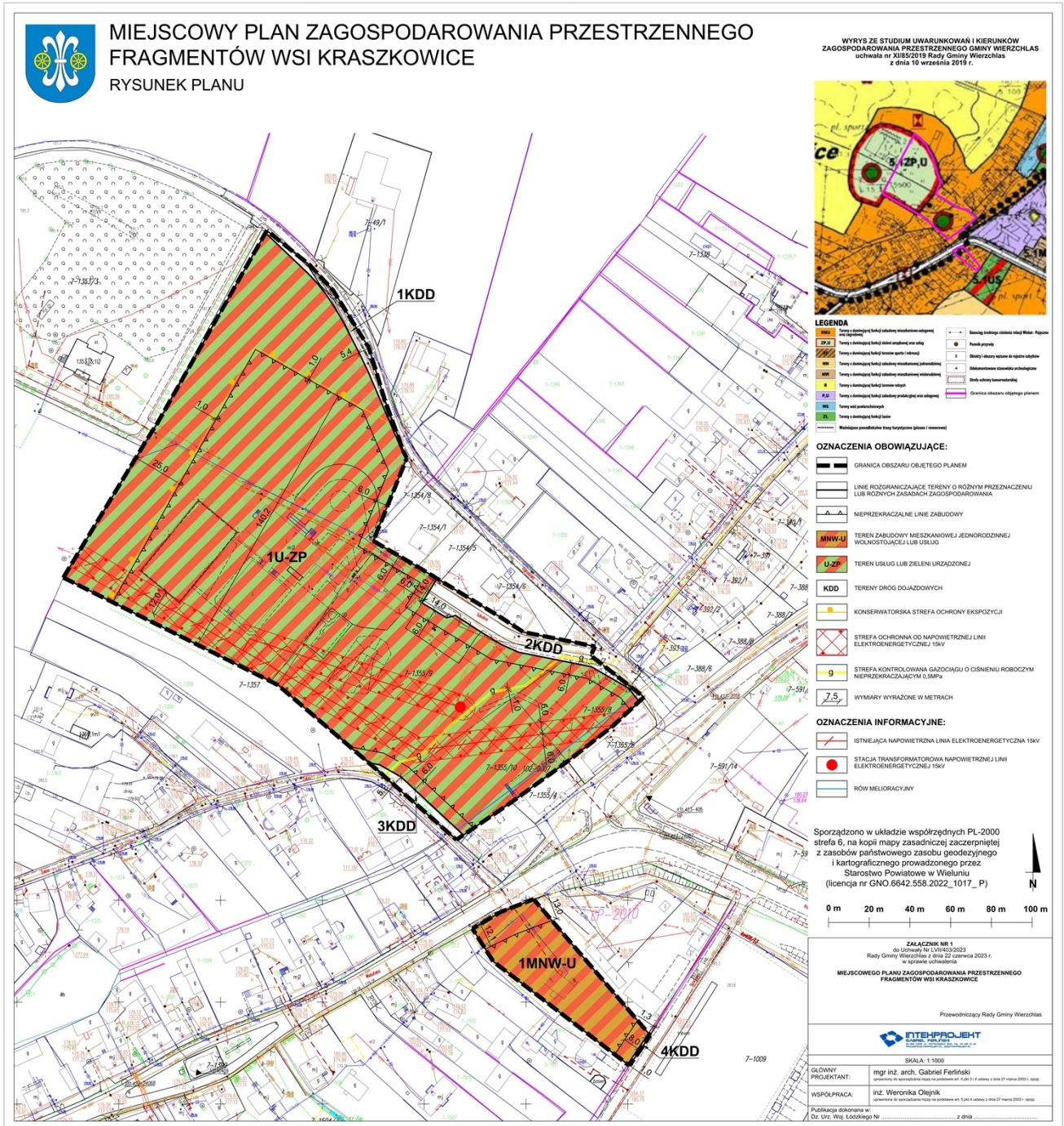
Przewodniczący Rady Gminy  
Wierzchlas

**Jacek Młynarczyk**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVII/403/2023

Rady Gminy Wierzchlas

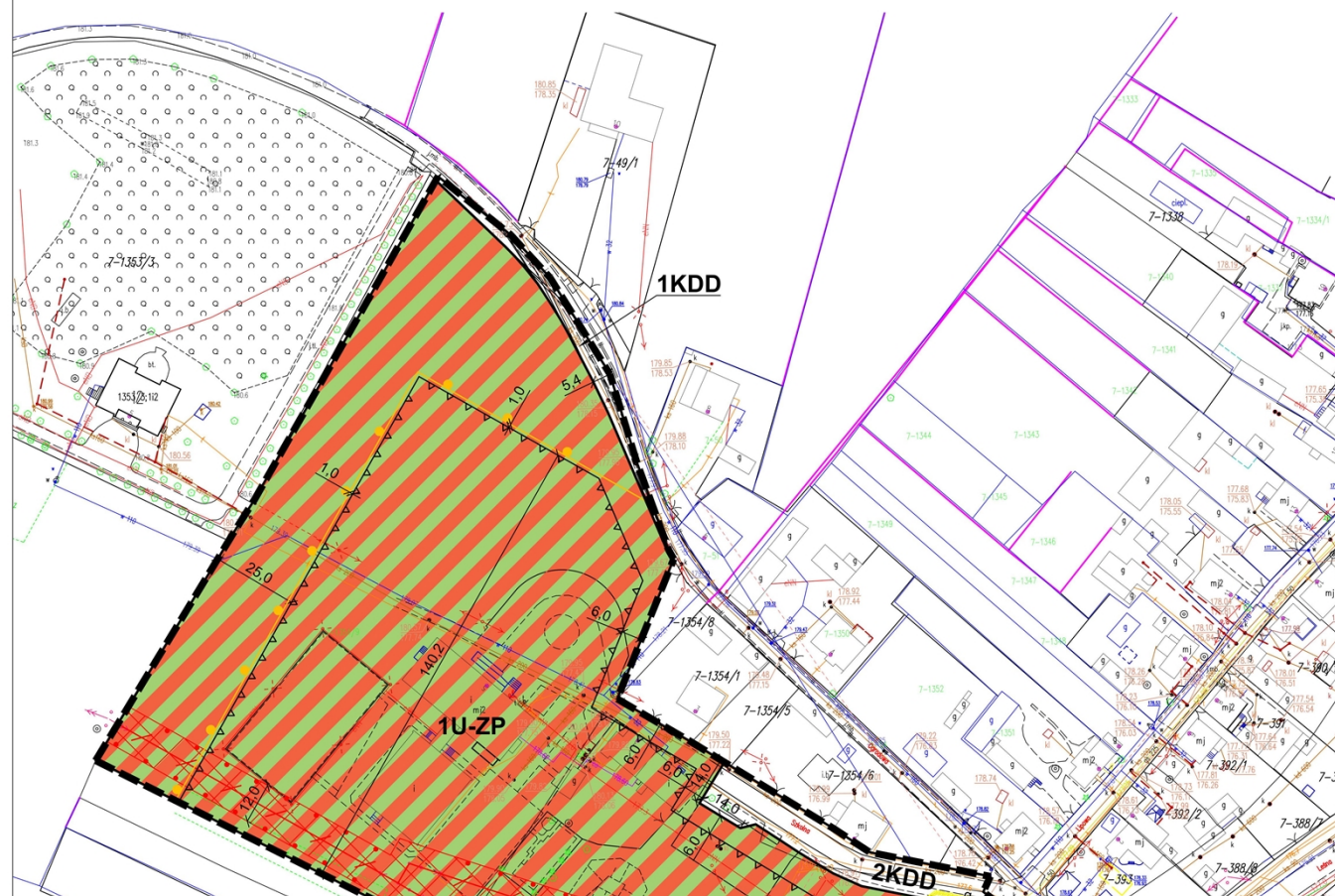
z dnia 22 czerwca 2023 r.





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW WSI KRASZKOWICE

RYСУNEK PLANU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIERZCHLAS  
uchwała nr XL/85/2019 Rady Gminy Wierzchlas  
z dnia 10 września 2019 r.

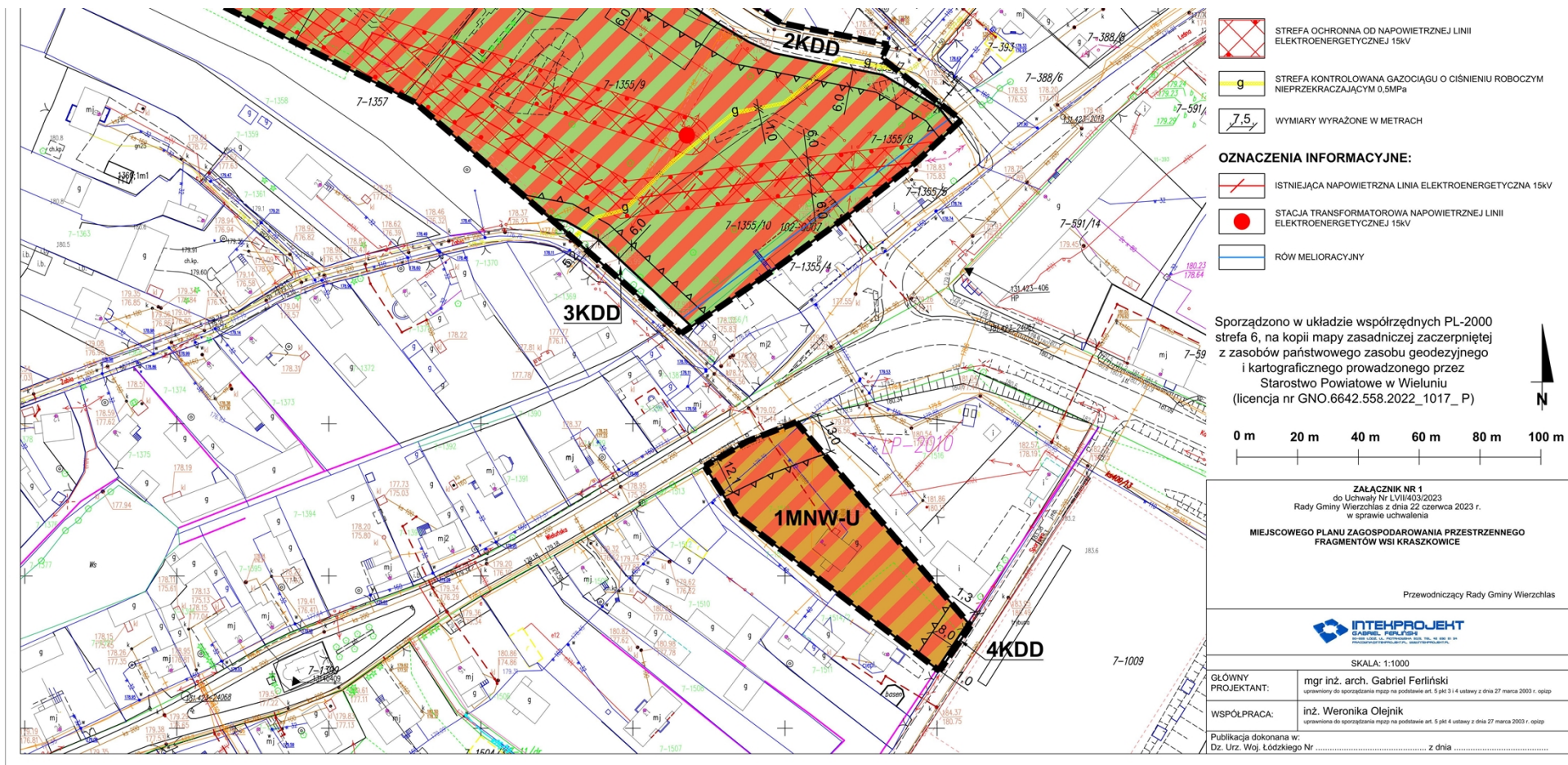


**LEGENDA**

<b>RMU</b>	Tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkalno-usługowej		Granica obrębów cmentarza Wsiki - Pajeczn
<b>ZP,U</b>	Tereny o dominującej funkcji zielonej urządzonej oraz usług		Punkt przyrody
<b>SP</b>	Tereny o dominującej funkcji rekreacji sportu i rekreacji		Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków
<b>MN</b>	Tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkalno-usługowej jednorodzinnej		Ułokamentowane stanowiska archeologiczne
<b>MNW</b>	Tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkalno-usługowej wielorodzinnej		Strefa ochrony konserwatorskiej
<b>R</b>	Tereny o dominującej funkcji terenów rolnych		
<b>P,U</b>	Tereny o dominującej funkcji zabudowy produkcyjnej oraz usługowej		Granica obszaru objętego planem
<b>WS</b>	Tereny wid powiatowych		
<b>ZL</b>	Tereny o dominującej funkcji lasów		
	Ważniejsze ponadlokalne trasy turystyczne (pieszne i rowerowe)		

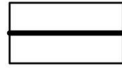
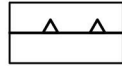
**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTAJĄCEJ LUB USŁUG
	TEREN USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
	KONSERWATORSKA STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI
	STREFA OCHRONNA OD NAPIĘTRZENIA I LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV



**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG

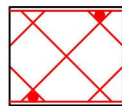
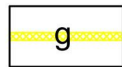
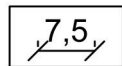
TEREN USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ



TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH



KONSERWATORSKA STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI

STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII  
ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kVSTREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU O CIŚNIENIU ROBOCZYM  
NIEPRZEKRACZAJĄCYM 0,5MPa

WYMIARY WYRAŻONE W METRACH

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV

STACJA TRANSFORMATOROWA NAPOWIETRZNEJ LINII  
ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV

RÓW MELIORACYJNY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/403/2023

Rady Gminy Wierzchlas

z dnia 22 czerwca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wierzchlas  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów  
wsi Kraszkowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, 1725, 1747, 1768, 1964, 2414, z 2023 r. poz. 412, 497, 658, 803) Rada Gminy Wierzchlas rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. Zadania własne gminy**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kraszkowice oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

**§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji**

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny dróg dojazdowych (KDD).

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, obciążających budżet gminy, obejmować będzie wykup gruntów pod drogi publiczne – tereny dróg dojazdowych (KDD), które wymagają dostosowania do obowiązujących parametrów. Drogi publiczne wymagać będą również urządzenia nawierzchni umożliwiających ruch pieszych i pojazdów.

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji o znaczeniu lokalnym będzie finansowana z budżetu gminy lub z budżetu gminy przy wsparciu środkami z funduszy unijnych.

**§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – rozwój sieci wodociągowej,
- 2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.



Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej, będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

#### **§ 4. Finansowanie inwestycji**

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z środków zewnętrznych:
  - a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
  - b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Gminy Wierchlas, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/403/2023

Rady Gminy Wierzchlas

z dnia 22 czerwca 2023 r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**