

**UCHWAŁA NR LII/381/2018
RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA**

z dnia 27 sierpnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymienice

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 2018 r. poz. 994 zm. poz. 1000) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 zm. poz. 1566) w związku z Uchwałą Nr XXXIII/239/2017 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymienice (część działki nr ewid. 361/21) zmienionej uchwałą Nr XL/286/2017 z dnia 17 października 2017 r., po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduńska Wola, Rada Gminy Zduńska Wola uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymienice w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Zduńska Wola;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne planu, sporządzone na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały;
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której można usytuować frontową ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego a także budowli, które mogą wykroczyć poza tą linię do 1,5 m;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;

- 10) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonej w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki;
- 11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 12) **działce inwestycyjnej** – rozumie się przez to działkę lub zespół działek objętych tym samym przedsięwzięciem inwestycyjnym.

§ 3. 1. Wpłanie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczególne zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ze względu na brak występowania w planie niżej wymienionych zagadnień, plan nie wprowadza ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, udokumentowanych złóż surowców i udokumentowanych ujęć wód podziemnych;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa z uwagi na brak audytu krajobrazowego.

§ 4. 1. Rysunek planu określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania.

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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ograniczeń w użytkowaniu i zabudowie wzdłuż elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) strefa kontrolowana wzdłuż linii gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 6) tereny zmeliorowane;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) proponowana ścieżka rowerowa;

2) tereny narażone na podtopienia.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny:

- 1) zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem **1PU**, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowę produkcyjno-usługową, składów i magazynów,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, lokalizacja odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW ograniczona do ogniw fotowoltaicznych, przy czym linie rozgraniczające terenów stanowią równocześnie granice ich stref ochronnych,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami administracyjno-socjalnymi z pomieszczeniami dozoru technicznego oraz budynkami gospodarczymi i garażowymi jak i terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **2R**, dla których określa się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym ograniczone do terenów niewymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 6. Nieprzekraczalne linie zabudowy określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem określa się następujące elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagające ukształtowania nowej zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów na terenie oznaczonym symbolem **1PU**;
- 2) wymagające zachowania i ochrony dotychczasowej funkcji – tereny upraw rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem **2R**.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem ustala się ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie przez osoby niepełnosprawne;
- 2) w terenach zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów dopuszcza się możliwość lokalizowania przed wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy obiektów obsługi wjazdów (takich jak obiekty dozoru itp.) o maksymalnej wysokości 4 m i łącznej powierzchni zabudowy na danej działce inwestycyjnej nieprzekraczającej 20,00 m²;
- 3) dopuszcza się realizację przepustów i przejazdów nad rowami;
- 4) dla budynków usytuowanych na tej samej działce inwestycyjnej bądź w obrębie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego ustala się obowiązek stosowania jednolitych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji zewnętrznych budynków oraz utrzymania kolorystyki ścian budynków z przewagą barw jasnych i pastelowych;
- 5) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości min 8 m;
- 6) w przypadku realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m npt i większej stanowiących przeszkody lotnicze, obowiązuje postępowanie wynikające z przepisów odrębnych w zakresie uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego.

2. Dla całego obszaru objętego planem ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, obowiązek rozwiązywania potrzeb parkingowych w następujący sposób:

- 1) obowiązek bilansowania miejsc postojowych w ramach własnej nieruchomości;
- 2) w ramach ustalonej liczby miejsc postojowych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sposób realizacji miejsc postojowych:
 - a) w formie miejsc do parkowania urządzonych w poziomie terenu,
 - b) jako stanowiska w garażach.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Na całym obszarze w granicach planu ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, jeśli taki obowiązek został nałożony zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym także inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji realizujących cele publiczne, a także inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, telekomunikacji i łączności publicznej;
- 2) obowiązek rozwiązywania kolizji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z terenami wód powierzchniowych oraz rowami otwartymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 5) zakaz tworzenia stałych składowisk i miejsc czasowego gromadzenia wszelkich rodzajów odpadów nie pochodzących z prowadzonej na danym terenie działalności gospodarczej;
- 6) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów poza pojemnikami na odpady stałe zgodnie z obowiązującymi przepisami, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy oraz powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji;
- 7) na obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie akustycznej;
- 8) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objętych ochroną prawną na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej. W związku z tym nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej, w związku z czym plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU ustala się warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, poprowadzona w odległości 8 m od granicy obszaru objętego planem, na tym odcinku pokrywająca się z linią rozgraniczającą drogi powiatowej nr 4905E położonej poza granicą planu. Przy sytuowaniu zabudowy obowiązek uwzględnienia ograniczeń w strefie wzdłuż linii wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowa nowych budynków oraz dopuszczalnych instalacji fotowoltaicznych jest możliwa po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków produkcyjnych i magazynowo-składowych:
 - wysokość: maksymalnie 20 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3,
 - dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 10° lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 11° - 40°;
 - b) dla budynków usługowych, administracyjno-socjalnych, gospodarczych i garażowych:
 - wysokość: maksymalnie 12 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - dach płaski, jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° - 35°;
 - c) wysokość urządzeń technologicznych (np. maszty, kominy, zbiorniki itp.) - maksymalnie 25,00 m,
 - d) wysokość instalacji fotowoltaicznych wolnostojących – do 6 m;
- 3) dopuszcza się łączenie funkcji produkcyjnej, usługowej, magazynowej, składowej, administracyjno-socjalnej, gospodarczej i garażowej w ramach jednego budynku, obowiązują wtedy parametry budynku jak dla budynków produkcyjnych i magazynowo-składowych;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 70;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 0,05;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 1,5;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 20%;
- 8) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 40 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° - 105°,
 - d) dopuszcza się 10% tolerancję wymienionych w podpunktach a-c parametrów,
 - e) warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych tzn. bezpośredniego dostępu do tej drogi lub dostęp do niej przez drogi wewnętrzne o min szerokości 8 m oraz możliwości obsługi urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 9) obowiązek zapewnienia, w granicach działki inwestycyjnej, odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
 - a) dla samochodów ciężarowych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 200,00 m² powierzchni produkcyjno-usługowej i magazynowo – składowej,
 - b) dla samochodów osobowych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca pracy,

c) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych;

10) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi powiatowej nr 4905E położonej poza granicami planu.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2R** ustala się warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji dopuszczonych ustaleniami § 5 pkt 2 lit.b;
- 2) podziały terenów dopuszczalne wg zasad wynikających z przepisów odrębnych dla terenów rolnych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału.

§ 15. 1. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 8 w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu usytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania poprzez powiększanie działek sąsiednich oraz innych dokonywanych na podstawie przepisów odrębnych.

2. Możliwość wydzielenia działek pod realizację takich obiektów i urządzeń budowlanych jak stacja transformatorowa, przepompownie ścieków i inne urządzenia infrastruktury technicznej, z obowiązkiem posiadania przez nie dostępu do drogi publicznej – bezpośredniego lub za pomocą drogi wewnętrznej.

Rozdział 9.

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

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefy ograniczeń w użytkowaniu i zabudowie, które wskazano na rysunku planu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz wzdłuż linii gazociągu wysokiego ciśnienia, dla których ustala się:

- 1) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się strefę szerokości 36,0 m, tj. po 18,0 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej. W granicach strefy obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi;
- 2) dla linii gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się strefę kontrolowaną szerokości 6,0 m, tj. po 3,0 m w każdą stronę od osi linii gazociągu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów w strefach, o których mowa w pkt 1 i 2 wymaga uwzględnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych określających dopuszczalne odległości ich sytuowania od poszczególnych sieci;
- 4) ograniczenia dla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia nie obowiązują w przypadku jej przeniesienia poza obszar planu lub skablowania;
- 5) zagospodarowanie terenu w granicach stref, o których mowa w pkt 1 i 2 po uwzględnieniu ograniczeń określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów zmeliorowanych ustala się obowiązek zachowania występujących urządzeń melioracyjnych; w przypadku ich kolizji z projektowanymi obiektami należy je przebudować, zachowując drożność całego układu, właściwy stan techniczny i kierunek odpływu wody.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej

§ 17. 1. W granicach planu nie przebiegają żadne istniejące drogi publiczne. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z drogi powiatowej nr 4905E, położonej poza granicą obszaru objętego planem.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dotyczy to w szczególności zapewnienia odpowiedniej ilości i wydajności hydrantów dla celów przeciwpożarowych,
 - c) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody,
 - d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody ze źródeł zastępczych dla celów technologicznych i celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
- a) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej oraz projektowaną podczyszczalnię ścieków. Odbiornikiem ścieków jest miejska oczyszczalnia ścieków położona poza obszarem objętym planem. Plan ustala obowiązek realizacji podczyszczalni dla ścieków przemysłowych, celem uzyskania parametrów wymaganych przez odbiorcę ścieków,
 - b) do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej należy stosować odprowadzanie ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - b) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych, przed wprowadzeniem do odbiornika należy retencjonować i oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami: obowiązek selektywnego gromadzenia odpadów na terenie działki inwestycyjnej oraz zakładów przemysłowych i ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) ogrzewanie budynków indywidualne z zastosowaniem nośników energii grzewczej nie pogarszających stanu środowiska naturalnego;
 - b) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię ciepłą w oparciu o energię odnawialną (ogniwa fotowoltaiczne) o mocy przekraczającej 100kW;
- 6) w zakresie usług telekomunikacyjnych:
- b) obsługa abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
 - b) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci opartej na systemach radiowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz – z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić z uwzględnieniem następujących zasad:
 - dla noworealizowanych sieci elektroenergetycznych zaleca się zastosowanie linii kablowych,
 - dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych działkach, z możliwością dostępu do drogi publicznej oraz wydzielenia działki o minimalnych wymiarach 5,0 m x 6,0 m dla stacji wewnętrznej lub 3,0 m x 2,0 m dla stacji słupowej,
 - c) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej - ogniów fotowoltaicznych sytuowanych na gruncie i na dachach budynków, w oparciu o energię odnawialną o mocy przekraczającej 100kW. Dopuszczenie to nie dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2R.

§ 18. 1. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej ustala się w obrębie terenów przeznaczonych pod wewnętrzną komunikację zakładową.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod komunikację, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniemi niniejszego planu, ustala się dotychczasowy sposób użytkowania.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 20. Dla terenów wyznaczonych w planie, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ustala się stawkę dla naliczania opłat związanych z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego w planie symbolami **1PU**;
- 2) dla terenów upraw rolnych oznaczonych symbolem **2R** stawki procentowej nie ustala się.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

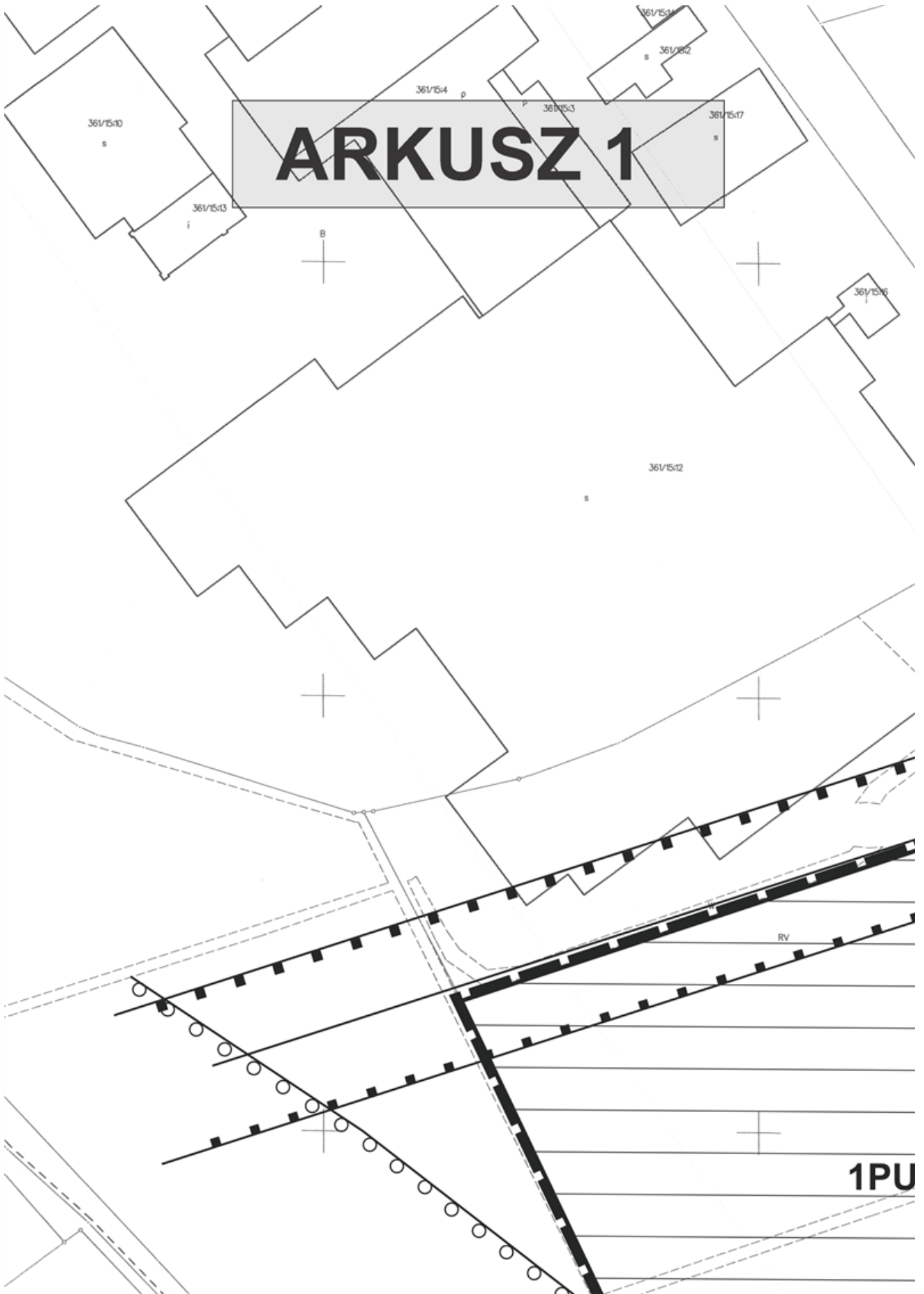
§ 21. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zduńska Wola.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

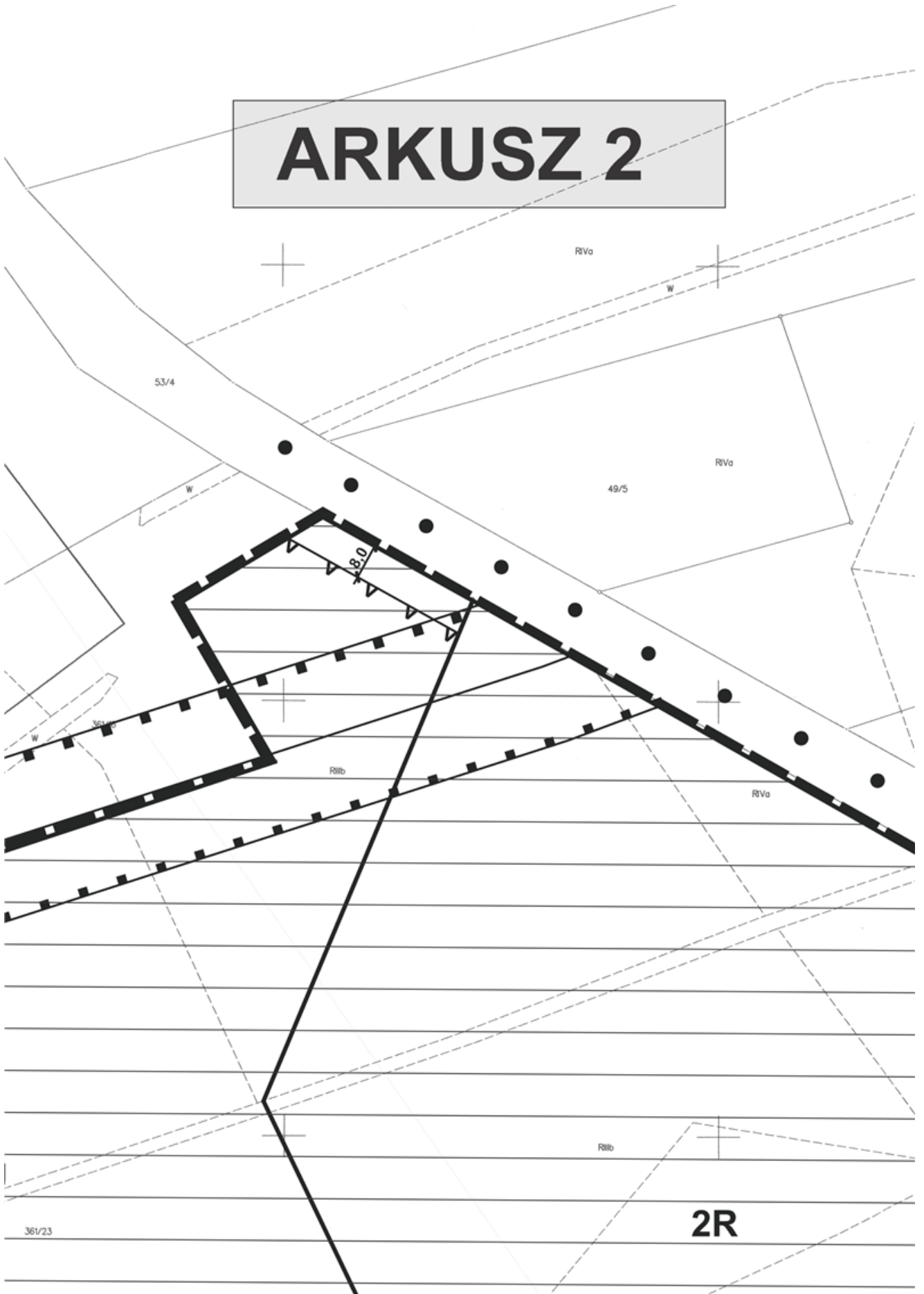
Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Sakiewa

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LII/381/2018
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia 27 sierpnia 2018 r.



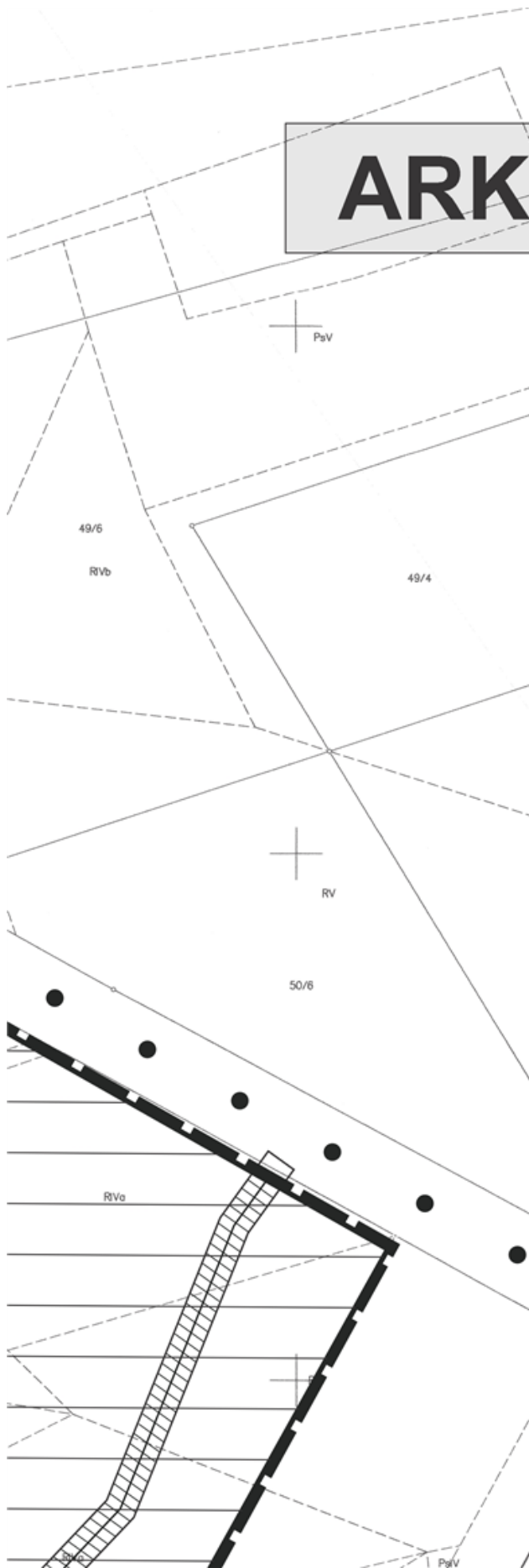
ARKUSZ 2



ARKUSZ 3

MIEJSCOWY PLAN D

RYSUNEK PLANU - Z
RADY GMINY ZDUŃSK
Z DNIA 27 SIERPNI 2012



LEGENDA

USTALENIA OBOZ

-  GRANICA OBSZ
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE
LUB RÓŻNYCH
-  NIEPRZEKRACZAJĄCE
-  STREFA OGRANICZENIA
ELEKTROENERGETYCZNEGO
-  STREFA KONTROLI
-  TERENY ZMELIARSTWA
-  TERENY ZABUDOWY
-  TERENY ROLNICZE

INFORMACJE

ARKUSZ 4

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI TYMIENICE

SKALA 1 : 1000



AŁĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr LII/381/2018
KA WOLA
2018 r.

MIĄZUJĄCE

TERENY OBJĘTEGO PLANEM

**TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**

WYKAZANA LINIA ZABUDOWY

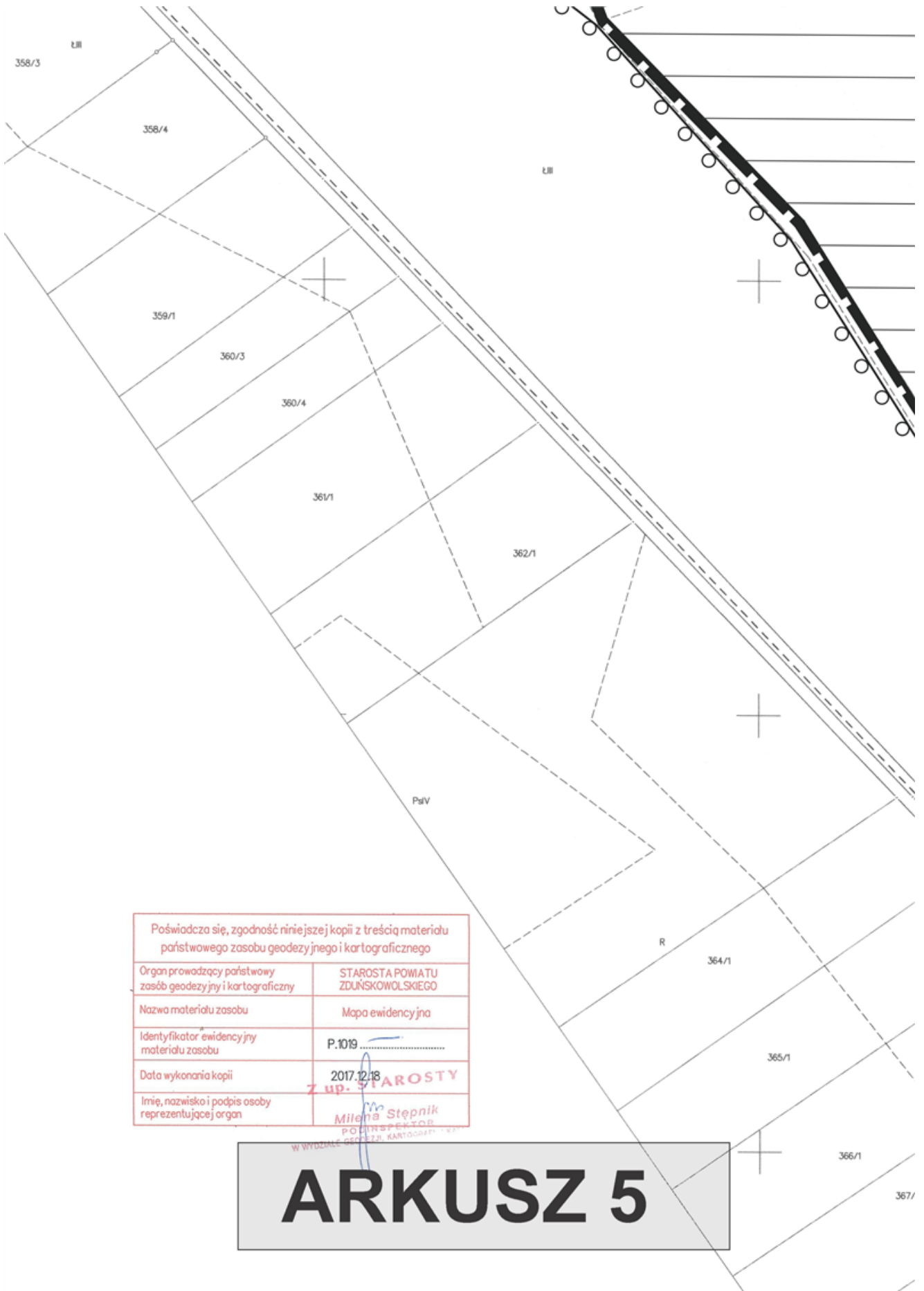
**TERENY W UŻYTKOWANIU I ZABUDOWIE WZDŁUŻ
WYKAZANEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV**

WYKAZANA WZDŁUŻ LINIA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA

WYKAZANE

TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

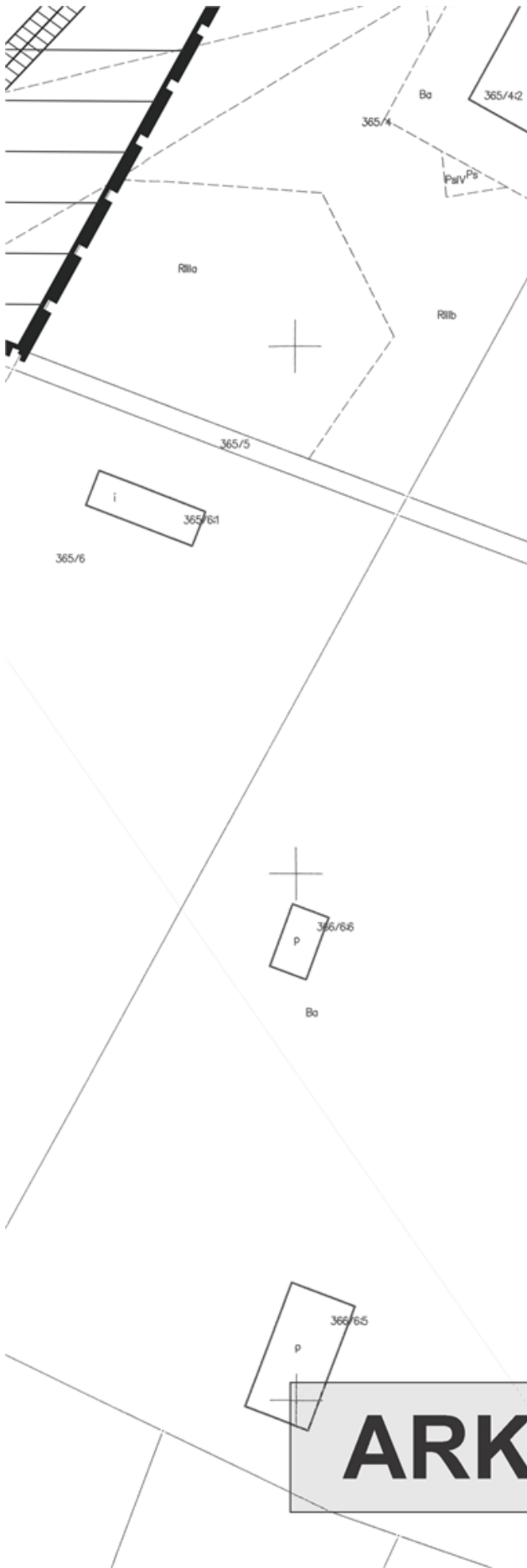
≡


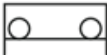


Poświadcza się, zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA POWIATU ZDUŃSKOWOLSKIEGO
Nazwa materiału zasobu	Mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1019
Data wykonania kopii	2017.12.18
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<p>Z up. STAROSTY</p> <p>Milena Stępnik PODSTAROSTA</p>

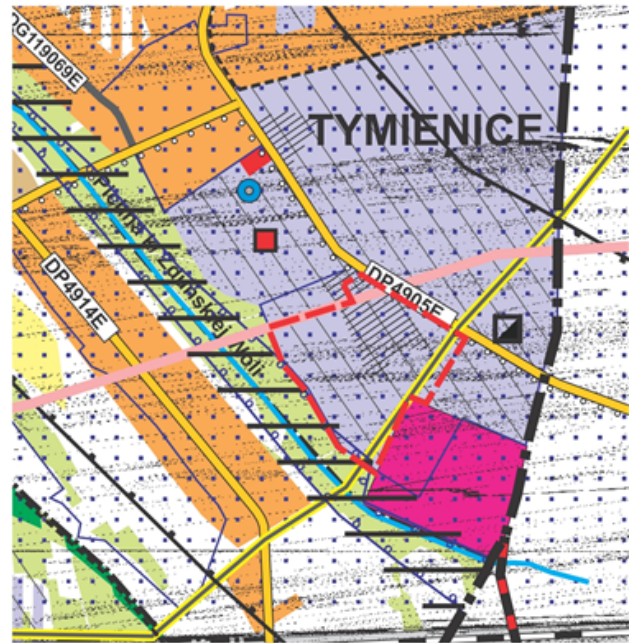
ARKUSZ 5





-  PROPONOWAN
-  TERENY NARA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNK ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZDUŃ



ARKUSZ 7







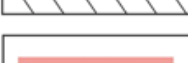



A ŚCIEŻKA ROWEROWA

ŻONE NA PODTOPIENIA

ŹÓW
ŹSKA WOLA



Legenda

	TEREN OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW
	OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
	TERENY ZMELIOROWANE
	TERENY WYMAGAJĄCE UZYSKANIA ZGODY NA PRZEZNACZENIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
	OBSZARY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI (OGNIWA FOTOWOLTAICZNE)
	ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV ZE STREFAMI
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	TERENY ZAGROŻONE ZALANIEM LUB PODTOPIENIAMI
	PROPONOWANE ŚCIEŻKI ROWEROWE

ARKUSZ 8

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZES DLA FRAGMENTU WSI TYMIENICE



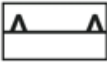



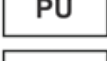
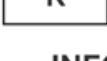
SKALA 1 : 1000




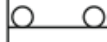
RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr LII/381/2018
RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA
Z DNIA 27 SIERPNI 2018 r.

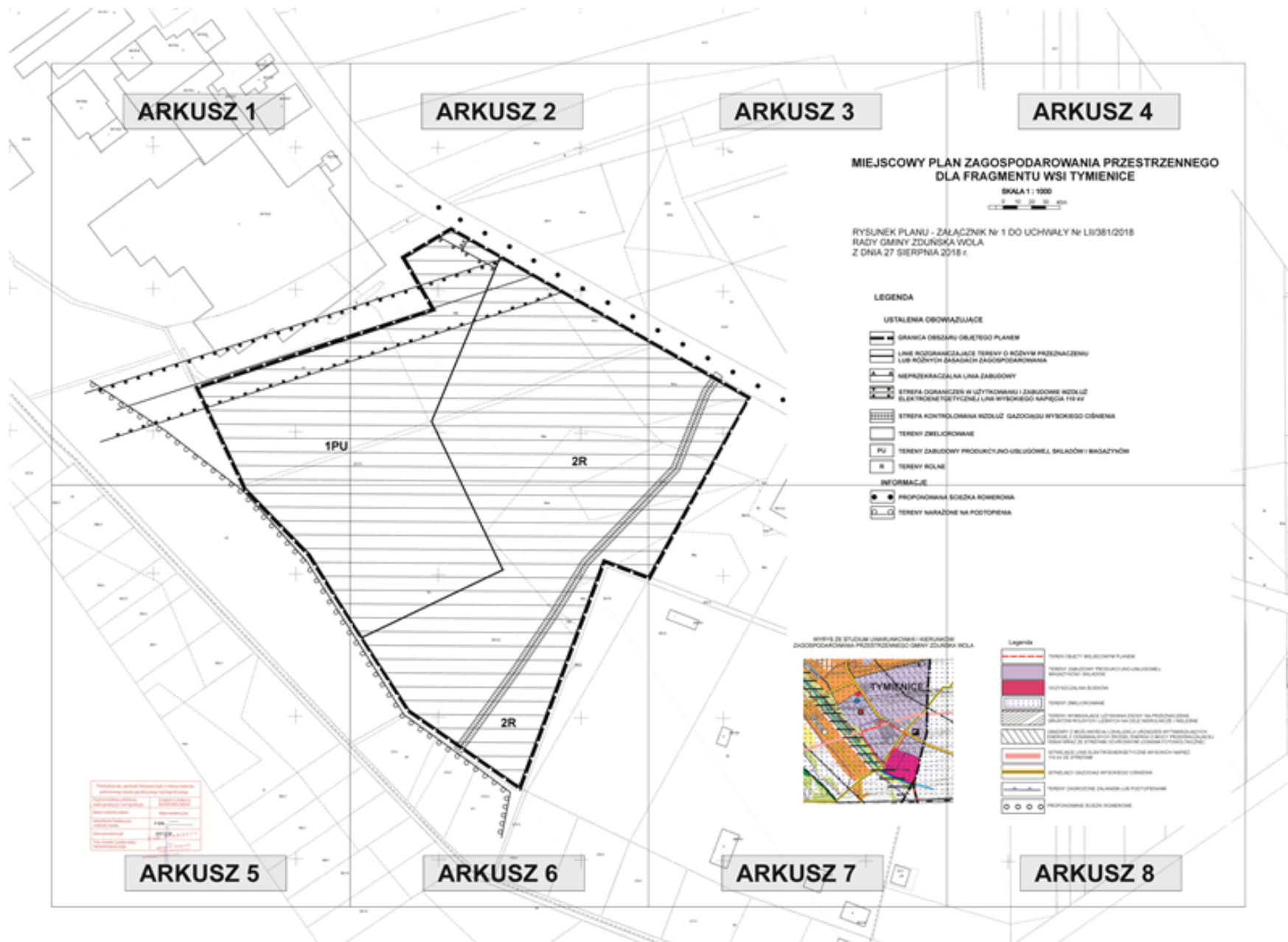
LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  STREFA OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU I ZABUDOWIE WZDŁUŻ
ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
-  STREFA KONTROLOWANA WZDŁUŻ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  TERENY ZMELIOROWANE
-  **PU** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
-  **R** TERENY ROLNE

INFORMACJE

-  ● ● PROPONOWANA ŚCIEŻKA ROWEROWA
-  ○ ○ TERENY NARAŻONE NA PODTOPIENIA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/381/2018
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia 27 sierpnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu

„Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymienice” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu od 14 maja 2018 r. do 04 czerwca 2018 r. z możliwością wnoszenia uwag do 18 czerwca 2018 r.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu uwag nie wniesiono. Do prognozy oddziaływania na środowisko także nie wniesiono uwag.

W tej sytuacji, zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn.zmianami), Rada Gminy Zduńska Wola nie podejmuje rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/381/2018
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia 27 sierpnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017, poz. 1073 z późn.zmianami) Rada Gminy Zduńska Wola stwierdza, że w „Projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymienice” nie są przewidziane do realizacji zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W tej sytuacji, na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Zduńska Wola nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Uzasadnienie

Obszar położony w granicach planu nie ma sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty niniejszym planem miejscowym jest położony w środkowej części gminy Zduńska Wola, w sołectwie Tymienice i obejmuje fragment działki nr ewid. 361/21. Sołectwo Tymienice od wschodu graniczy z miastem Zduńska Wola, od północy z sołectwem Korczew i kompleksem lasów państwowych a od zachodu i południa z sołectwem Izabelów. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi ok 8 ha. Północną granicę planu stanowi droga powiatowa nr 4905E relacji Zduńska Wola-Tymienice, zachodnią granicę stanowi zakład Agros Nowa Soki Sp. z o.o. specjalizujący się w zakresie przemysłu spożywczego (przetwórstwo owocowo-warzywno), południową - dolina rzeki Pichny k. Zduńskiej Woli, natomiast wschodnią granicę stanowią tereny rolne oraz miejska oczyszczalnia ścieków. Obecnie teren objęty planem stanowi niezainwestowany obszar użytkowany rolniczo. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola obszar planu przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjno-usługową, magazynową i składów z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczające 100 kW. Przez obszar planu przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV oraz sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Plan miejscowy jest sporządzany na wniosek inwestora, który planuje wybudować na tym terenie zakład zajmujący się przetwórstwem owocowo-warzywnym (produkcja koncentratów owocowych i soków). Funkcja przeznaczenia stanowi więc kontynuację istniejącego już zakładu produkcyjnego zlokalizowanego na sąsiednim terenie.

Do sporządzania planu miejscowego Wójt Gminy Zduńska Wola przystąpił na podstawie uchwały Nr XXXIII/239/2017 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymienice (część działki nr ewid. 361/21) ze zmianą zawartą w uchwale Nr XL/286/2017 z dnia 17 października 2017 r. W uchwale korygującej usunięto z tytułu numer ewidencyjny działki, bowiem podczas procesu sporządzania planu został dokonany podział działki i nastąpiły zmiany właścicielskie. Wykonano w związku z tym nową mapę stanowiącą podstawę opracowania rysunku planu zawierającą aktualne numery działek. Projekt planu w czerwcu 2017 r. został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, jednak był to jeszcze projekt opracowany przed dokonaniem podziałem i na poprzednio wykonanej mapie sytuacyjno-wysokościowej. Do planu została uzyskana zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze, projekt planu poddano też powtórnie uzgodnieniom i opiniowaniu. Należy też wyjaśnić, w odpowiedzi na wątpliwości ŁUW zawarte w piśmie opiniującym projekt planu, że obecnie nie ma zapotrzebowania na nierolnicze, zgodne z ustaleniami studium gminy (tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składy i magazyny), przeznaczenie pozostałej części terenu objętego planem miejscowym. Pozostawienie bez zmiany jego rolniczego przeznaczenia, należy obecnie traktować jako tymczasowe, do czasu, gdy znajdzie się inwestor chętny do jego zainwestowania i dopiero wtedy można będzie dokonać zmiany planu oraz wystąpić o uzyskanie zgody właściwego organu na przeznaczenie gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze. Dlatego też, w trosce o zminimalizowanie uszczuplenia gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych, wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi został okrojony do absolutnie niezbędnego minimum. Obecnie, jest to etap poddania projektu planu pod obrady Rady Gminy po wyczerpaniu procedury planistycznej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

Art. 1 ust. 2

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę zasady kształtowania ładu przestrzennego obszaru fragmentu wsi Tymienice. Obszar ten nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola przyjętego uchwałą Nr XXV/181/16 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 23 czerwca 2016 r.

walory architektoniczno-krajobrazowe. Ustalono je w nawiązaniu do zabudowy i zagospodarowania terenu występującego w sąsiedztwie, z uwzględnieniem istniejącego zakładu przemysłowego o takim samym profilu produkcyjnym oraz z uwzględnieniem zachowania w możliwie jak największym zakresie istniejących gruntów rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej.

wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Analiza środowiska przyrodniczego wykazała konieczność wyłączenia z użytkowania rolniczego gruntów

IIIb klasy bonitacyjnej o powierzchni 0,4995 ha. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych do planu uzyskano zgodę ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy IIIb.

W planie ustalono również, iż planowany zakład produkcyjny może stanowić przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które może wymagać prowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Obszar objęty planem nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody i krajobrazu na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie ma tu również terenów, dla których ustala się klasyfikację akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi.

wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem nie występują obszary o walorach kulturowych, nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków. Natomiast cały obszar planu położony jest w strefie ochrony archeologicznej w związku z czym planu ustala zasady postępowania na czas prowadzenia prac inwestycyjnych.

wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Są one zapewnione m.in. obowiązkiem uwzględnienia zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na poziomie minimum określonego w przepisach odrębnych. Ponadto są określone zasady ochrony środowiska i bezpieczeństwa powszechnego, głównie poprzez obowiązek zamknięcia się oddziaływania inwestycji w granicach do których inwestor ma tytuł prawny oraz oddziaływania planowanych ogniw fotowoltaicznych w granicach wyznaczonych na planie.

walory ekonomiczne przestrzeni. Teren objęty planem jest uzbrojony w sieć wodociągową i elektroenergetyczną. Wymaga uzupełnienia w urządzenia do gromadzenia i neutralizacji ścieków oraz urządzenia w zakresie gospodarki odpadami. Plan nie wskazuje terenów pod wykup gruntów pod drogi.

prawo własności. Obszar objęty planem stanowi własność prywatną. Realizacja planowanej inwestycji zgodnie z planem będzie prowadzona przez właściciela działki. Nie są wymagane żadne wykupy na cele publiczne.

potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan uwzględnia inwestycje konieczne w przypadku konieczności wykorzystania terenu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

potrzeby interesu publicznego. W granicach planu nie są zlokalizowane żadne drogi publiczne. Obsługa terenu będzie odbywać się z drogi powiatowej nr 4905E położonej poza granicą planu.

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Plan miejscowy umożliwi uporządkowanie sposobu zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej m.in. poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Ustalenia planu zakładają utrzymanie i rozbudowę istniejących a także budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.

zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Obowiązek ten został zrealizowany na wszystkich etapach prac nad projektem planu m.in. poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń na stronie internetowej gminy o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu.

zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco.

potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Sieć wodociągowa położona jest w drodze powiatowej nr 4905E będącej północną granicą planu. Teren planu jest obecnie użytkowany rolniczo i niezainwestowany. Plan dopuszcza dodatkowo stosowanie indywidualnych ujęć wody.

Art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu w miejscowym planie rozważany był interes publiczny i interes prywatny. Przy opracowywaniu planu brany był istniejący stan zagospodarowania terenu jak i ewentualne zmiany w zakresie jego zagospodarowania. Obecnie teren objęty planem to tereny rolne. Przeznaczenie ich na cele produkcyjne nie tylko pozwoli na zagospodarowanie terenu ale również na powstanie wielu miejsc pracy.

Art. 1 ust. 4

Obszar objęty planem położony jest bezpośrednio przy drodze publicznej powiatowej. Tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno - usługową będą obsługiwane bezpośrednio z tej drogi. Obsługa

komunikacyjna projektowanego terenu nie wymaga potrzeby budowania nowych układów komunikacji publicznej. Transport wzrośnie w momencie budowy nowego zakładu.

Proponowane w planie rozwiązania nie utrudnią urządzenia ścieżki rowerowej wzdłuż drogi powiatowej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust.2 ustawy.

Rada Gminy Zduńska Wola podjęła uchwałę Nr XLV/349/2018 z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola i obowiązujących na jej obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyniku dokonanej oceny stwierdzono, iż można i należy sporządzać plany miejscowe odpowiadające na wnioski zainteresowanych inwestorów, o ile nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola. Ten warunek jest zaś spełniony.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja planu wpłynie na wzrost dochodów do budżetu gminy z tytułu podatków i opłat lokalnych.