

**UCHWAŁA NR XLI/291/2017
RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA**

z dnia 28 listopada 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru części wsi Czechy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr VII/55/2015 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru część wsi Czechy, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduńska Wola, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Czechy 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, wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania strefy działalności gospodarczej położonej we wsi Czechy w sąsiedztwie węzła „Zduńska Wola-Zachód”, obejmującej obszar, którego szczegółowe granice przedstawione są na załączniku Nr 1.

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

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy Zduńska Wola;
- 2) planie – rozumie się przez to ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy Zduńska Wola;
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt. wys. w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 5) terenie – rozumie się przez to 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 – rozumie się przez to przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to określony rodzaj przeznaczenia, inny niż przeznaczenie podstawowe, który nie stanowi uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego, uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczny;

- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której można usytuować 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, które mogą wykraczać o 1,5 m poza tę linię, a także budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 10) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to rodzaje działalności nie zakwalifikowane według przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których prowadzenie nie może powodować poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przekroczenia obowiązujących dla tych terenów standardów środowiska – w tym norm dotyczących hałasu, wibracji, czystości powietrza, wód, ziemi;
- 11) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek zagospodarowanych tym samym przedsięwzięciem inwestycyjnym, objętym pozwoleniem na budowę;
- 12) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki;
- 13) wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy, jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 14) dachu płaskim – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 15) dachu wielospadowym – rozumie się przez to dach o więcej niż dwóch połaciach i kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10°;
- 16) adaptacji budynków – rozumie się przez to przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością ich remontu, modernizacji lub przebudowy; dopuszcza się rozbiórkę budynków nie stanowiących zabytków w przypadku innych, zgodnych z niniejszym planem, zamierzeń inwestora;
- 17) rozbudowie budynków – rozumie się przez to wszelkie przekształcenia budynków, w wyniku których następuje powiększenie ich kubatury, w tym również nadbudowa i zmiana geometrii dachu;
- 18) ogrodzeniu pełnym – rozumie się przez to ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 19) kolorach jaskrawych – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otoczeniu;

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) oznaczone symbolem 1U, 2U, 3U, 4U, tereny przeznaczone pod zabudowę usługową;
- 2) oznaczone symbolami 1PU, 2PU, 3PU, tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny;
- 3) oznaczone symbolem 1MNU, 2MNU, 3MNU tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 4) oznaczone symbolem 1ZN, tereny przeznaczone pod zieleń nieurządzoną;
- 5) oznaczone symbolami 1R, 2R i 3R – tereny upraw rolnych;
- 6) oznaczone symbolami 1KDGP, 2KDG, 3KDL, 4KDL, 5KDL tereny przeznaczone pod komunikację – drogi publiczne: główna ruchu przyspieszonego, główna i lokalne;

§ 5. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 6. W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, bowiem takie nie występują.

§ 7. 1. Rysunek planu określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przebieg napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia 300 DN;
- 6) strefa ograniczeń w użytkowaniu i zabudowie w korytarzu infrastruktury technicznej związanej z przebiegiem linii WN 110 kV;
- 7) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300;
- 8) tereny zieleni izolacyjnej, wysokiej;
- 9) strefa ochrony archeologicznej;
- 10) podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone symbolami;
- 11) klasyfikacja dróg publicznych.

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

- 1) orientacyjny przebieg projektowanej nitki gazociągu wysokiego ciśnienia w kierunku Zapolic (wg obowiązującego studium),
- 2) teren zamknięty PKP nie objęty planem;
- 3) granica administracyjna gminy.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 8. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych; zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa oraz infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;

- 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć nieuciążliwych oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których jest lub może być wymagane przeprowadzenie pełnego postępowania oceny oddziaływania na środowisko włącznie z przygotowaniem raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczonych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz tworzenia stałych składowisk i miejsc czasowego gromadzenia wszelkich rodzajów odpadów nie pochodzących z prowadzonej działalności;
- 7) zakaz prowadzenia działalności mogącej powodować powstawanie odorów;
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU i 3MNU ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej; pozostałe tereny nie są klasyfikowane akustycznie;
- 9) obszar objęty planem jest położony w granicach leja depresji od komunalnego ujęcia wód podziemnych dla miasta Zduńska Wola, w związku z tym obowiązuje zakaz prowadzenia działań mogących znacząco zmienić stosunki wodne;
- 10) na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody, udokumentowane zasoby ujęć wód podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane złoża surowców, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny naturalnych zagrożeń geologicznych;

2. Dla realizacji zadań w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu i w rozdziale 3.

§ 9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nie występują tu obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej.
- 2) wyznacza się strefę ochrony archeologicznej w granicach wskazanych na rysunku planu. Na terenach położonych w granicach strefy, w przypadku prowadzenia robót powodujących naruszenie struktury gruntu, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

§ 10. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej wskazanych w studium, w związku z czym plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.
- 2) tereny komunikacji publicznej oznaczone symbolami 1KDGP, 2KDGP, 3KDL, 4KDL, 5KDL, stanowiące inwestycje celu publicznego, są wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 11. Na obszarze objętym planem w zakresie umieszczania reklam ustala się:

- 1) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - c) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
 - d) na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami PU lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących o maksymalnej powierzchni reklamowej 25 m² i o maksymalnej wysokości 12 m ppt;
- 3) na terenach oznaczonych w planie symbolami U dopuszczalne są tylko szyldy o maksymalnej powierzchni 4 m²;

- 4) zakaz umieszczania reklam o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, ze światłem pulsującym lub błyskowym;

§ 12. W zakresie realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się następujące zasady:

- 1) obowiązek realizacji ogrodzeń od strony ulic w liniach rozgraniczających; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, itp.) oraz w miejscach usytuowania bram wjazdowych;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzeń – 2,2 m od poziomu terenu,
- 3) maksymalna wysokość podmurówki – 50 cm, przy czym zakazuje się realizację podmurówek w strefach zadrzewień i w bezpośrednim sąsiedztwie drzew; w takich przypadkach dopuszcza się wyłącznie punktowe fundamentowanie konstrukcji ogrodzenia;
- 4) zakaz ogrodzeń pełnych, które dopuszcza się wyłącznie przy granicach nie stanowiących sąsiedztwa z terenami publicznymi;
- 5) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu.

§ 13. Dla terenów i działek w zależności od ich przeznaczenia, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się zasady wydzielania miejsc postojowych oraz zasady ich bilansowania:

- 1) obowiązek bilansowania miejsc postojowych w ramach własnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej;
- 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.

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budowy w okresie ważności pozwolenia na budowę.

§ 15. Na obszarze w granicach planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej, określonych w przepisach odrębnych:

§ 16. Na obszarze objętym planem ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym regionu i gminy zapewniają:
 - a) droga krajowa, klasy głównej ruchu przyspieszonego stanowiąca połączenie z węzłem “Zduńska Wola-Zachód” na drodze ekspresowej S8, oznaczona w planie symbolem 1KDGP,
 - b) droga wojewódzka, klasy głównej, oznaczona w planie symbolem 2KDG,
- 2) obsługę terenów przyległych o różnych funkcjach, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, zapewniają:
 - a) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, istniejąca droga wojewódzka, główna,
 - b) istniejące gminne drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami 4KDL, 5KDL;
 - c) projektowana droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem 3KDL,
 - d) drogi wewnętrzne w ramach poszczególnych terenów wyodrębnionych w granicach obszaru objętego planem;
- 3) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg, o których mowa w punkcie 2, określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 4.
 - a) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych oraz z wykorzystaniem dróg wewnętrznych w ramach terenów usługowych i produkcyjno-usługowych,

b) wyklucza się obsługę komunikacyjną terenów i działek z drogi krajowej oznaczonej symbolem IKDGP.

§ 17. Na obszarze objętym planem ustala się adaptację, rozbudowę, przebudowę, modernizację, zmianę trasy lub rozbiórkę istniejących sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 18. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi technicznej:

- 1) dla obszaru objętego planem ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszystkich mediów:
 - a) z wyłączeniem korytarzy dróg: głównej ruchu przyspieszonego i głównej - w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - b) w ramach pasów terenów przyległych do terenów komunikacji w granicach wyznaczonych liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów odrębnych.
- 2) w uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w punkcie 1 (w tym przy podejmowaniu ich przebudowy, ze zmianą trasy), dopuszcza się budowę sieci we wszystkich terenach objętych niniejszym planem z zastrzeżeniem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia każdego z tych terenów, z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach odrębnych.
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody,
 - c) na terenach istniejącego zainwestowania dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych lub wierconych i ich wykorzystanie w celach gospodarczych,
 - d) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości do wskazanej oczyszczalni lub do lokalizowanych na terenie nieruchomości biologicznych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem uzyskania wymaganych przepisami odrębnymi pozwoleń na odprowadzenie oczyszczonych ścieków do gruntu lub do wód powierzchniowych,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych,
 - e) rozbudowę i budowę sieci kanalizacyjnej stosownie do potrzeb lokalnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych według rozwiązania indywidualnego: powierzchniowo i w lokalnych układach sieciowych do istniejących rowów melioracyjnych lub do ziemi,
 - b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną lub wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwość zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalnie spowolnić ich odprowadzanie do odbiorników,

- c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczenia,
- d) obowiązuje podczyszczenie ścieków opadowych w granicach własnej działki lub terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, dla wszystkich obiektów i terenów, z których spływ wód stanowić może zagrożenie dla środowiska, w szczególności z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych, z terenów wokół śmietników, myjni samochodowych i punktów napraw samochodowych oraz innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi, do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie gospodarki odpadami: obowiązek selektywnego gromadzenia odpadów na terenie terenów i działek oraz ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi; na terenach oznaczonych symbolami PU i U – zgodnie z zakładowymi programami gospodarki odpadami według przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu niskoemisyjnych nośników energii cieplnej (np. olej opałowy, gaz przewodowy, gaz propan-butan ze zbiorników nadziemnych lub podziemnych, itp), a na wszystkich terenach zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów oznaczonych symbolami PU oraz 2U, 3U i 4U – z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, z możliwością wykorzystania do celów grzewczych odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących m.in. energię słoneczną;
- 8) w zakresie usług telekomunikacyjnych:
 - a) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci opartej na systemach radiowych, a także lokalizację innych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - b) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej na poszczególnych terenach o różnym przeznaczeniu zawarte w rozdziale 4 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) przewodowy,
 - b) z butli propan – butan oraz z naziemnych lub podziemnych zbiorników lokalizowanych na własnym terenie;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy – z istniejącej i projektowanej sieci niskiego i średniego napięcia z wykorzystaniem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
 - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych pod warunkiem zapewnienia 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 w przypadku stacji słupowej,
 - c) w stosunku do istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia ustala się jej zachowanie, w tym z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub układem komunikacyjnym,
 - d) dla sytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - e) ustala się docelowe skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia;
 - f) na wszystkich terenach zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów oraz na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami PU (wszystkie) i 2U, 3U, 4U, dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących m.in. energię słoneczną, przy czym linie rozgraniczające terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych odnawialnych źródeł energii,
- 11) w zakresie melioracji ustala się:
 - a) na obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne ujęte w ewidencji urządzeń wodnych oraz gruntów zmeliorowanych;

b) w przypadku stwierdzenia na działce urządzeń melioracji szczegółowych nie występujących w ewidencji urządzeń wodnych oraz gruntów zmeliorowanych, inwestor zobowiązany jest do zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz rozwiązywania ewentualnych kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej we własnym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla obszaru objętego planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów nowo powstałych działek, jak dla działek budowlanych powstałych w wyniku podziałów na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz z uwzględnieniem warunku określonego w punkcie 3;
- 3) 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 poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 8,0 m oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną;
- 4) ustalenia niniejszego paragrafu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych, dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.
- 5) możliwość wydzielenia działek pod realizację takich obiektów i urządzeń budowlanych jak stacje transformatorowe, przepompownie ścieków i inne urządzenia infrastrukturalne, z obowiązkiem posiadania przez nie dostępu do drogi publicznej – bezpośredniego lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej,
- 6) dla działek niezainwestowanych, nieposiadających dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej – zagospodarowanie łączne z działkami posiadającymi taki dostęp.

§ 20. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na obszarze objętym planem, wyznacza się strefę ograniczeń w użytkowaniu i zabudowie, którą wskazano na rysunku planu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której ustala się:
 - a) dla linii 110 kV: szerokość 36,0 m, po 18,0 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej;
 - b) w granicach strefy obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji innych obiektów budowlanych w strefie – jest możliwe po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - d) zagospodarowanie terenu w granicach strefy powinno być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem, wyznacza się strefę kontrolowaną wzdłuż przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, którą wskazano na rysunku planu, dla której ustala się:
 - a) szerokość 6,0 m (po 3,0 m od osi przebiegu gazociągu w każdą stronę),
 - b) zagospodarowanie terenu w granicach strefy powinno być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze objętym planem, dopuszcza się, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, realizację obiektów telekomunikacji i łączności publicznej stanowiących przeszkody lotnicze. Dla projektowanych obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje postępowanie określone w przepisach odrębnych w zakresie oznakowania przeszkodowego.
- 4) ustala się zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) dla terenu zamkniętego PKP nie wyznaczono dotychczas strefy ochronnej i nie wyznacza się jej także w niniejszym planie miejscowym.

Rozdział 3.
**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 21. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **1U** dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu komunikacyjnego z preferencją usług gastronomii i handlu, parking,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelowe,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami małej architektury,
 - d) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) wyklucza się lokalizację obiektów w zakresie usług oświaty i wychowania oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **2U, 3U, 4U**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: usługi niepubliczne z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (z wykluczeniem usług oświaty i wychowania oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej,)
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi publiczne z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (z wykluczeniem usług oświaty i wychowania oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej,), obiekty magazynowe i gospodarce,
 - c) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, lokalizacja odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (m.in. wykorzystujące energię słoneczną) jako przeznaczenie dopuszczalne,
 - d) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 3) tereny zabudowy produkcyjno – usługowej składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU, 3PU**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składów i magazynów, rzemiosła, centra logistyczne, parki technologiczne, obsługa transportu oraz zabudowa usługowa z wykluczeniem usług oświaty i wychowania oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej,,
 - b) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, lokalizacja odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (m.in. wykorzystujące energię słoneczną) jako przeznaczenie dopuszczalne,
 - c) obiekty administracyjno-socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenów,
 - d) obiekty i urządzenia komunikacji samochodowej (takie jak: stacje paliw, myjnie, warsztaty naprawcze, stacje kontroli pojazdów) jako dopuszczalne przeznaczenie terenów,
 - e) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji obiektów i urządzeń budowlanych o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi, placami manewrowymi i obiektami infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU i 3MNU**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i nieuciążliwa zabudowa usługowa, w ramach której na działce budowlanej ustala się realizację przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących co najmniej jedną z ww. funkcji, przy czym obydwie funkcje mogą być uwzględnione zarówno w jednym budynku jak i w budynkach odrębnych;

- b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącej zabudowy i realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni przydomowej, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 5) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZN**, dla którego ustala się jako przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzoną i jako przeznaczenie dopuszczalne – obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R**, dla których ustala się:
- a) rolnicze użytkowanie terenu – jako przeznaczenie podstawowe,
- b) dopuszcza się prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- c) ustala się zakaz zabudowy innej niż ustalone w punkcie b.
- 7) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDGP, 1KDG, 3KDL, 4KDL, 5KDL**, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, w ramach którego ustala się zachowanie, z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących dróg publicznych wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz budowę nowych dróg publicznych;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

§ 22. Dla terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym, wyróżnionych na rysunku planu i wyszczególnionych w rozdziale 3 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale 4 dotyczące: warunków dla istniejącej zabudowy, warunków dla projektowanej zabudowy, sposobu i parametrów zagospodarowania terenów, oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poprowadzonymi w odległości min. 20 m od drogi wojewódzkiej, głównej (położonej poza granicą planu) i min. 10 m od terenu kolejowego;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków usługowych:
 - wysokość do kalenicy: maksymalnie 14,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: do 3,
 - dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 45°,
 - b) dla budynków stanowiących zaplecze usług (garażowych i gospodarczych):
 - wysokość do kalenicy: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 7,0 m,
 - dachy: dwuspadowe i wielospadowe nawiązujące do geometrii dachu budynków usługowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 35°,
- 5) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków usługowych;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,4;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

- 10) nie ustala się dla terenu obowiązku przeprowadzenia scalenia i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 11) w przypadku podziału według zasad określonych w przepisach odrębnych, dla działki budowlanej przeznaczonej do zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem, obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) działki w stosunku do pasa drogowego – taki sam jak kąt granic istniejących działek lub równoległy do nich,
 - d) warunki ustalone w pkt 11 lit.a-c nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb dróg wewnętrznych, regulacji stanu prawnego oraz wynikających z poprawy istniejącego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
 - a) dla funkcji usługowej – minimum 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumenckie i minimum 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych,
 - b) w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa przekroczy 300 m² obowiązuje wyznaczenie dodatkowo min. 1 miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
- 13) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej- wyłącznie ażurowe o maksymalnej wysokości 2 m, z zakazem stosowania ogrodzeń żelbetowych typu słupowo-płytowego;
- 14) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi publicznej głównej, położonej poza granicą planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U, 3U, 4U** ustala się:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poprowadzonymi w odległości 20 m od drogi wojewódzkiej, głównej, położonej poza granicą planu, 10 m od terenu kolejowego i dla terenu oznaczonego symbolem 3U - 6 m od drogi publicznej o symbolu 4KDL;
- 2) z uwagi na ekspozycję od drogi wojewódzkiej, głównej, obowiązuje zakaz sytuowania budynków lub części magazynowych i gospodarczych we frontowej części działek;
- 3) realizacja zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków usługowych:
 - wysokość: maksymalnie 14,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: do 3,
 - dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 45°,
 - b) dla budynków stanowiących zaplecze usług (garażowych, warsztatowych, magazynowych i gospodarczych):
 - wysokość: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 7,0 m,
 - dachy: dwuspadowe i wielospadowe nawiązujące do geometrii dachów budynków usługowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 35°,
- 4) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków usługowych;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,4;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 9) nie ustala się dla terenu obowiązku przeprowadzenia scalenia i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 10) w przypadku podziału według zasad określonych w przepisach odrębnych, dla działki budowlanej przeznaczonej do zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem, obowiązuje:

- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) działki w stosunku do pasa drogowego – taki sam jak kąt granic istniejących działek lub równoległy do nich,
 - d) warunki ustalone w pkt 10 lit.a-c nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb dróg wewnętrznych, regulacji stanu prawnego oraz wynikających z poprawy istniejącego zagospodarowania;
- 11) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
- a) dla funkcji usługowej – min. 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa przekroczy 300 m² obowiązuje wyznaczenie dodatkowo min. 1 miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
- 12) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej- wyłącznie ażurowe o maksymalnej wysokości 2 m, z zakazem stosowania ogrodzeń żelbetowych typu słupowo- płytowego;
- 13) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi publicznej głównej, położonej poza granicą planu oraz dla terenu oznaczonego symbolem 3U – również z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU, 3PU**, ustala się:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poprowadzonymi w odległości 20 m i 14 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDGP, 20 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2KDG, 15 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych i 10 m od granicy terenu kolejowego (zamkniętego). Przy sytuowaniu zabudowy obowiązek uwzględnienia ograniczeń w strefach wzdłuż urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej wynikających z przebiegu przez tereny oznaczone symbolami 1PU i 3PU linii wysokiego napięcia 110 kV i odległości od gazociągu wysokiego ciśnienia na terenie oznaczonym symbolem 1PU określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolem 3PU obowiązuje uwzględnienie eksponowanego widoku z drogi stanowiącej wjazd na drogę ekspresową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDGP, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony drogi głównej;
- 3) realizacja zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla wszystkich budynków o funkcjach podstawowych i dopuszczalnych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń komunikacji samochodowej, o których mowa w § 21 pkt 3 lit.d:
 - wysokość do kalenicy: maksymalnie 20,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: do 4,
 - dachy: spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 35°, z dopuszczeniem płaskich,
 - b) dla budynków stanowiących obsługę wjazdów, obiektów obsługi infrastruktury technicznej:
 - wysokość: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6,0 m,
 - dachy: spadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - c) wysokość obiektów i urządzeń technologicznych, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy – do 40 m,
 - d) dla obiektów i urządzeń komunikacji samochodowej, o których mowa w § 21 pkt 3 lit.d:
 - wysokość: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, 10 m do kalenicy,
 - dachy płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 30°,
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych jako wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w § 21 pkt 3 lub w formie parterowego, wolno stojącego budynku o parametrach: maksymalna wysokość – 5 m, kąt nachylenia połaci dachowych 0-15°;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,60;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 9) dla terenów oznaczonych symbolami 1PU, 2PU i 3PU dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i ponowny podział nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 10) w przypadku podziału według zasad określonych w przepisach odrębnych, dla działki budowlanej przeznaczonej do zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem, obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) działki w stosunku do pasa drogowego – 75-105⁰,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z ustaleniami § 18 pkt 10 lit.b,
- 11) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na działce inwestycyjnej:
 - a) obiekty produkcyjne i magazynowe: przynajmniej 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 5 zatrudnionych, dla samochodów ciężarowych – 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) obiekty biurowe: przynajmniej 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 4 zatrudnionych,
 - c) obiekty usługowe, w tym handlowe: 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów, o których mowa wyżej, wyszczególnionych w pozycjach pod lit. a-c ustala się wyznaczenie stanowisk dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na poziomie minimum według wskaźników określonych w przepisach odrębnych.
- 12) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych - wyłącznie ażurowe o maksymalnej wysokości 2 m, z zakazem stosowania ogrodzeń żelbetowych typu słupowo-płytowego;
- 13) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1PU – z drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL oraz wyprowadzonych z niej dróg wewnętrznych,
 - b) 2PU – z projektowanej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL i drogi istniejącej lokalnej o symbolu 4KDL oraz wyprowadzonych z nich dróg wewnętrznych,
 - c) 3PU - z istniejącej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU** ustala się:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, poprowadzoną w odległości 15 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami 4KDL i 5KDL, a także dla terenu o symbolu 1MNU - z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przebiegu linii wysokiego ciśnienia 110 kV w ustalonej w planie strefie wzdłuż tej sieci.
- 2) realizacja zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - wysokość: maksymalnie 10,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - dach: spadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 45°, z dopuszczeniem płaskich dla obiektów usługowych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży:
 - wysokość: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6,0 m,
 - dachy: spadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) w przypadku podziału według zasad określonych w przepisach odrębnych, dla działki budowlanej przeznaczonej do zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem, obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) działki w stosunku do pasa drogowego – 75-105⁰,
- 8) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na działce budowlanej min. 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny, a dla funkcji usługowej – 1 ogólnodostępne miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej. W przypadku przekroczenia 300 m² powierzchni użytkowej części usługowej – obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca przeznaczonego do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
- 9) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych – z zakazem żelbetowych typu słupowo-płytowego o maksymalnej wysokości 1,8 m;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) oznaczonego symbolem 1MNU - z gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL.
 - b) oznaczonych symbolami 2MNU i 3MNU – z gminnej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) zakaz grodzenia terenu;
- 2) zakaz sytuowania wszelkich reklam;
- 3) z wyłączeniem dopuszczeń określonych w § 21 pkt 5 - zakaz zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej głównej oznaczonej symbolem 2KDG oraz za pośrednictwem drogi wewnętrznej..

§ 28. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1R**, **2R** i **3R** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji określonych w § 21 pkt 6;
- 2) podziały nieruchomości – według przepisów odrębnych dla terenów rolnych.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 29. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady zagospodarowania dróg:

- 1) wyznacza się tereny dróg publicznych z ustaleniem ich klasy, oznaczone symbolami:
 - a) KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego,
 - b) KDG – droga główna,
 - c) KDL – drogi lokalne,
- 2) dla poszczególnych dróg ustala się warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:
 - a) dla drogi krajowej - łącznika od węzła „Zduńska Wola-Zachód” do ronda stanowiącego skrzyżowanie z drogą wojewódzką – jako drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem 1KDGP:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 45-50 m z rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą wojewódzką, główną oraz w południowym jej odcinku.
 - jedna jezdnia szerokości 7 m, dwa pasy ruchu,
 - brak możliwości obsługi terenów przyległych.
 - b) dla drogi wojewódzkiej, klasy głównej, oznaczonej w planie symbolem 2KDG:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: z zachowaniem istniejącej szerokości tj. 25 m,

- jedna jezdnia szerokości 7-11 m, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki,
- możliwość ścieżki rowerowej,

c) dla projektowanej drogi lokalnej, oznaczonej w planie symbolem 3KDL:

- szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m,
- jedna jezdnia szerokości w przedziale 5-7 m, dwa pasy ruchu, chodnik co najmniej jednostronnie,

d) dla dróg gminnych, klasy lokalnej, oznaczonych w planie symbolami 4KDL, 5KDL:

- szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m dla odcinka drogi oznaczonej symbolem 4KDL położonej po północnej stronie terenu kolejowego i 15 m dla odcinka tej drogi pomiędzy terenem kolejowym a drogą wojewódzką o symbolu 2KDG, a także dla drogi oznaczonej symbolem 5KDL, z czego w granicach planu znajduje się tylko pas terenu przeznaczony na poszerzenie drogi,
- jedna jezdnia szerokości. 5,5 – 6,0 m, dwa pasy ruchu, chodnik co najmniej jednostronnie,
- poszerzenia drogi o symbolu 4KDL – odcinek na północ od terenu zamkniętego PKP - o pas szerokości po 2 m z każdej strony, odcinek pomiędzy terenem zamkniętym i drogą główną 2KDG o pas szerokości 7 m kosztem terenu o symbolu 2PU,
- poszerzenie drogi o symbolu 5KDL o pas o szerokości 4-6 m,
- obsługa komunikacyjna przyległych terenów,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się dodatkowo:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym, z zastrzeżeniem punktu 3 i 4, zakaz zabudowy;
- 2) zachowanie przy skrzyżowaniach dróg trójkątów widoczności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) z wyłączeniem drogi oznaczonej symbolem 1KDGP, możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) z wyłączeniem drogi oznaczonej symbolem 1KDGP, możliwość wykorzystania terenów w korytarzach ulic publicznych do prowadzenia ścieżek rowerowych, a z wyłączeniem dróg oznaczonych symbolami 1KDGP i 2KDG - do urządzenia parkingów, przy czym ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych;
- 5) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg publicznych;
- 6) zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 7) konieczność zapewnienia oświetlenia w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie.

Rozdział 5.

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 30. 1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się dla:

- 1) wszystkich terenów oznaczonych symbolami: PU w całości – 30%;
- 2) wszystkich terenów oznaczonych symbolami U i MNU – 10 %;
- 3) terenu projektowanej komunikacji oznaczonej symbolem 3KDL – 10 %.

2. Nie ustala się stawki procentowej dla:

- 1) terenów stanowiących własność Skarbu Państwa (teren komunikacji o symbolu 1KDGP), własność samorządu województwa (teren komunikacji 2KDG), własność komunalną Gminy (tereny komunikacji oznaczone symbolem 4KDL w istniejących granicach);
- 2) terenów, których przeznaczenie w stosunku do dotychczasowego nie ulega zmianie tj. terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R i 1ZN,

- 3) terenów poszerzeń gminnych dróg publicznych oznaczonych symbolami 4KDL i 5KDL do parametrów ustalonych w planie.

Rozdział 6.
Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zduńska Wola.

§ 32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Zduńska Wola

Janusz Sakiewa

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/291/2017
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia 28 listopada 2017 r.

OBIEKT ORELHY
GMINA ZDUŃSKA WOLA
POWIAT ZDUŃSKA WOLA
woj. łódzkie
nr zlecenia

11/2

12/2

13/2

37/1

Powiększa się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA ZDUŃSKOWOLSKI
organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

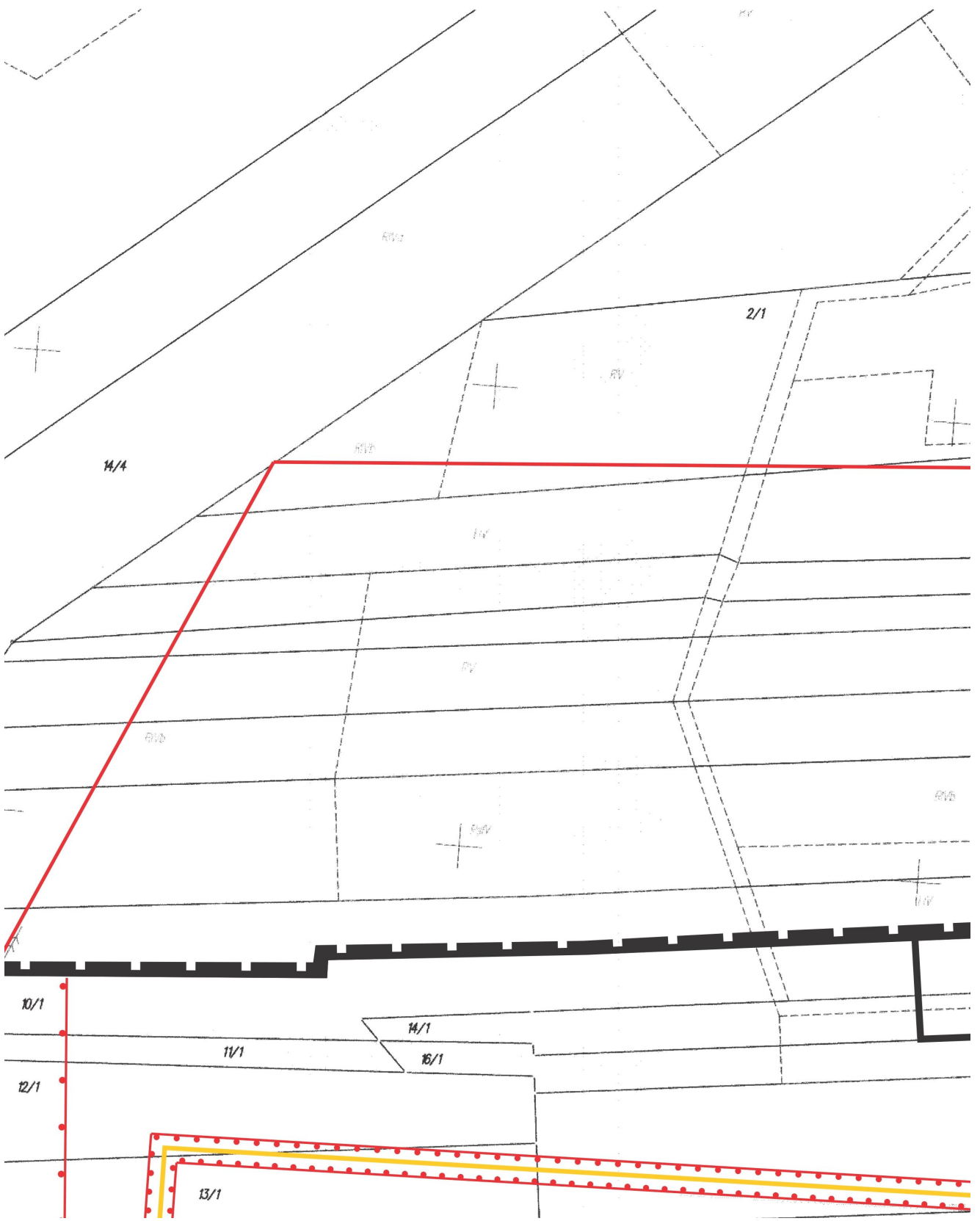
mapa sytuacyjna 1:1000
(nazwa materiału zasobu)

P.1019 2015-07-22
(identyfikator ewidencyjny materiału zasobu (data wykonania kopii)
- operacji technicznej)

Z up. STAROSTY
[Signature]

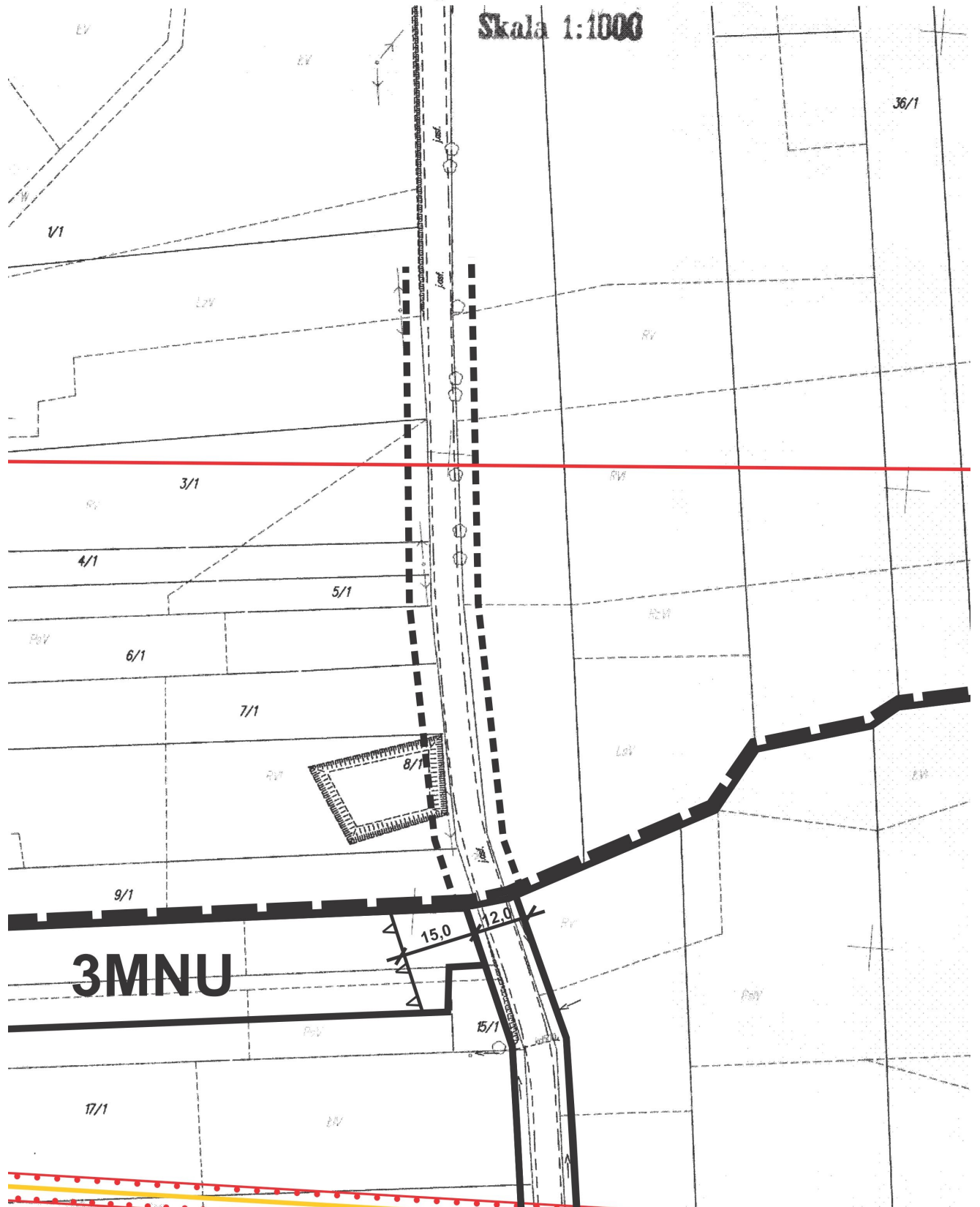
imię, nazwisko *[Signature]* organ
INSP. PEK. I-014

W WYDZIALE GEODEZJI, KARTOGRAFII I KATASTRU

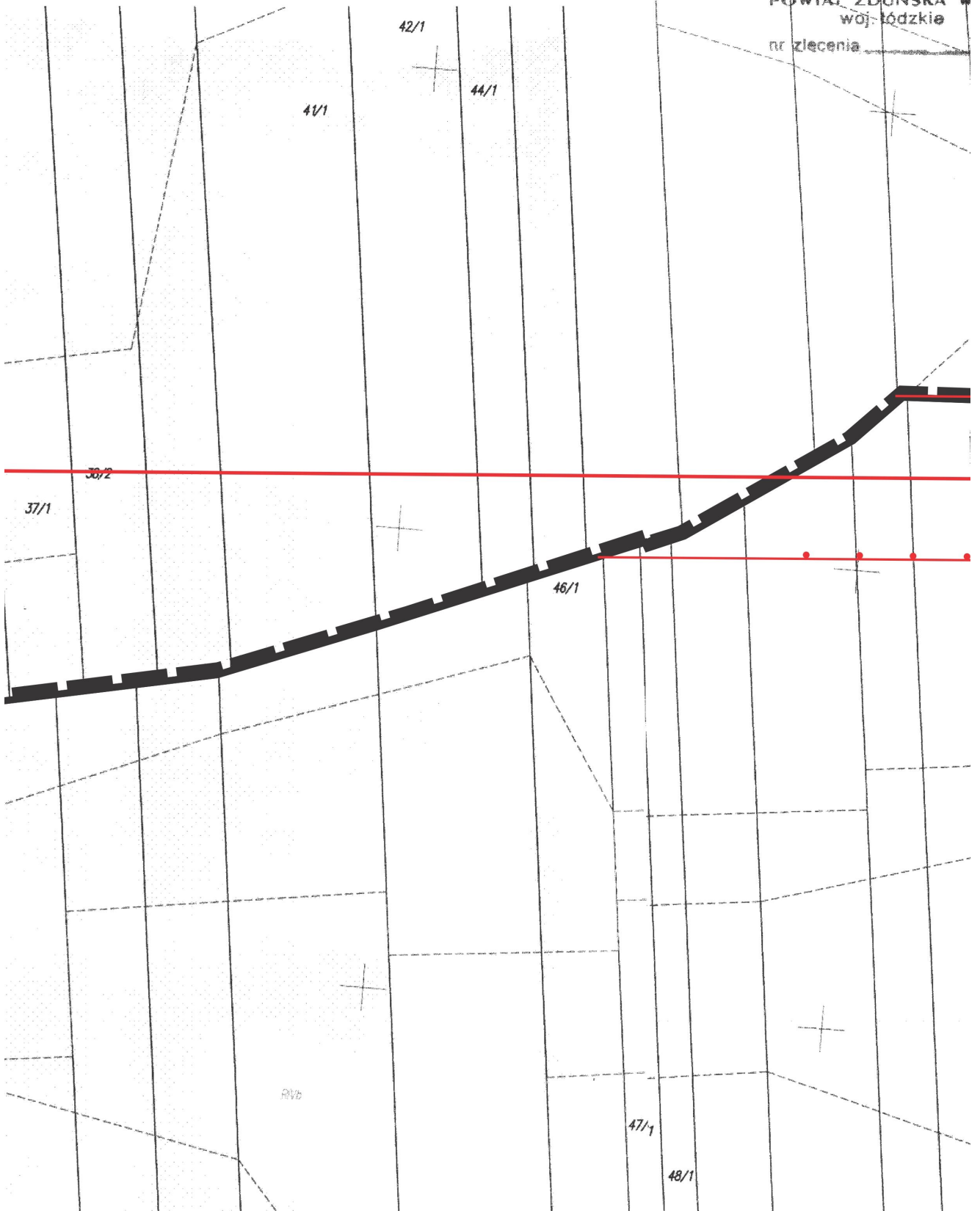


Wydano do celów
opiniotawczych.

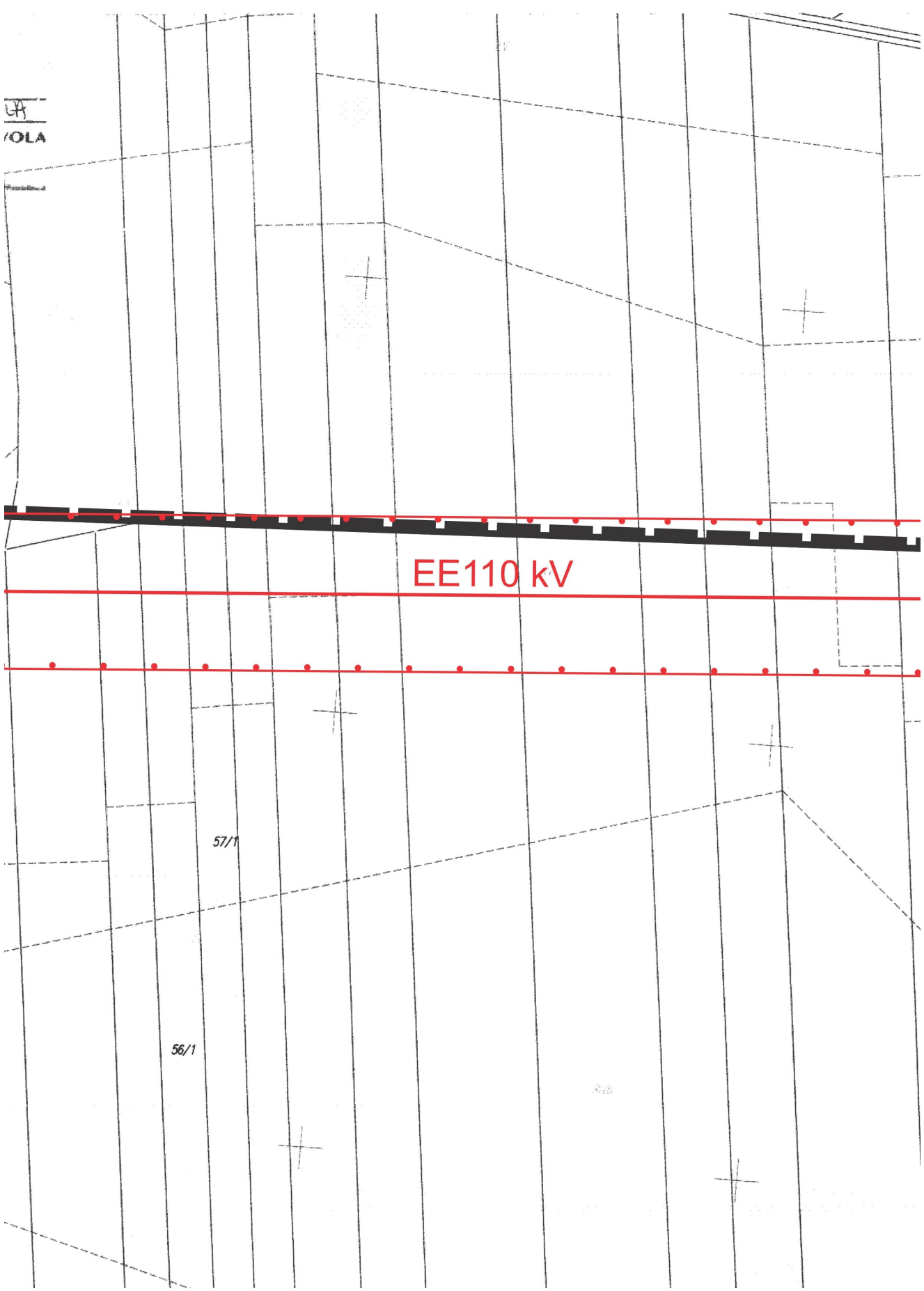
Skala 1:1000

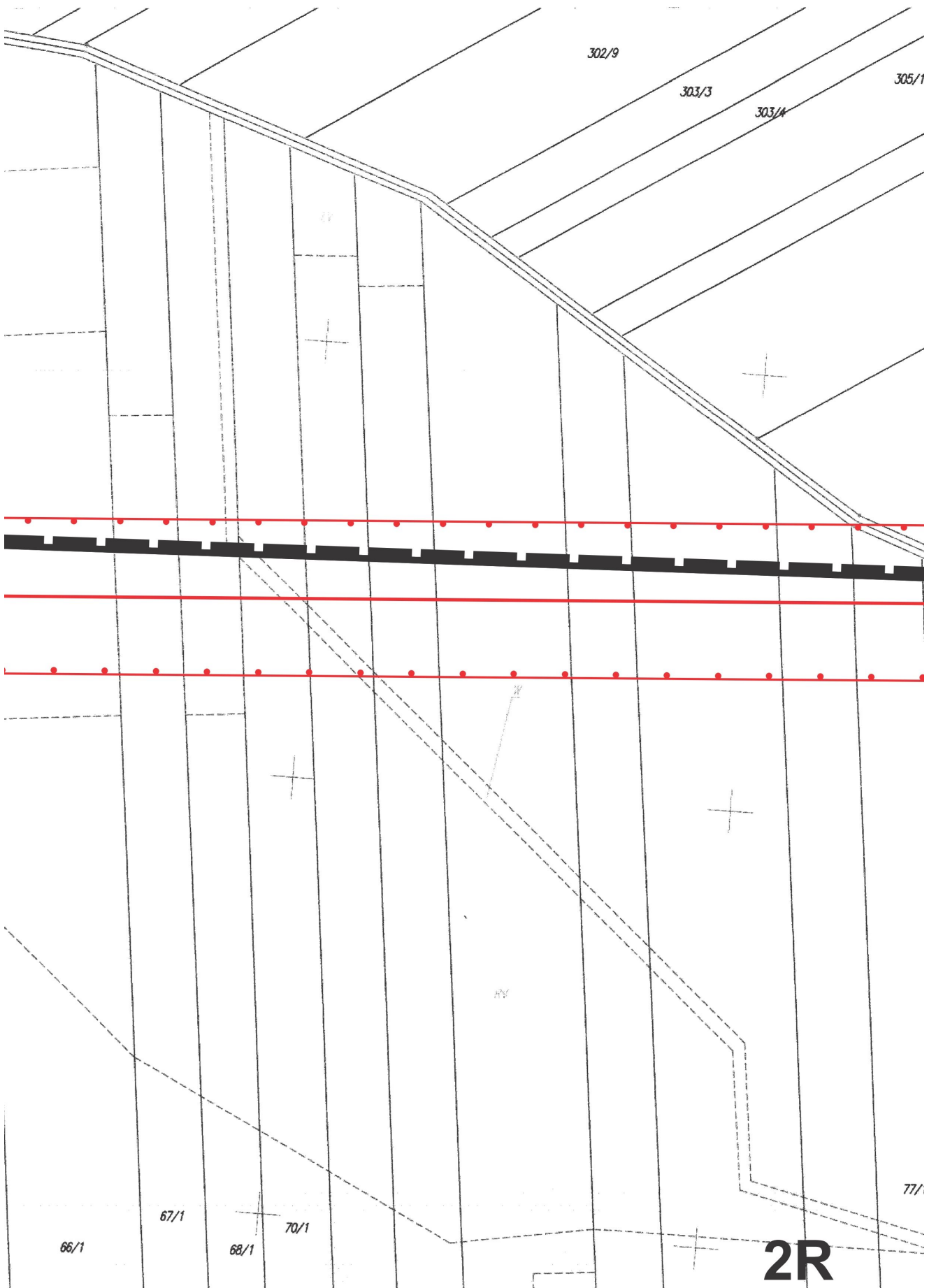


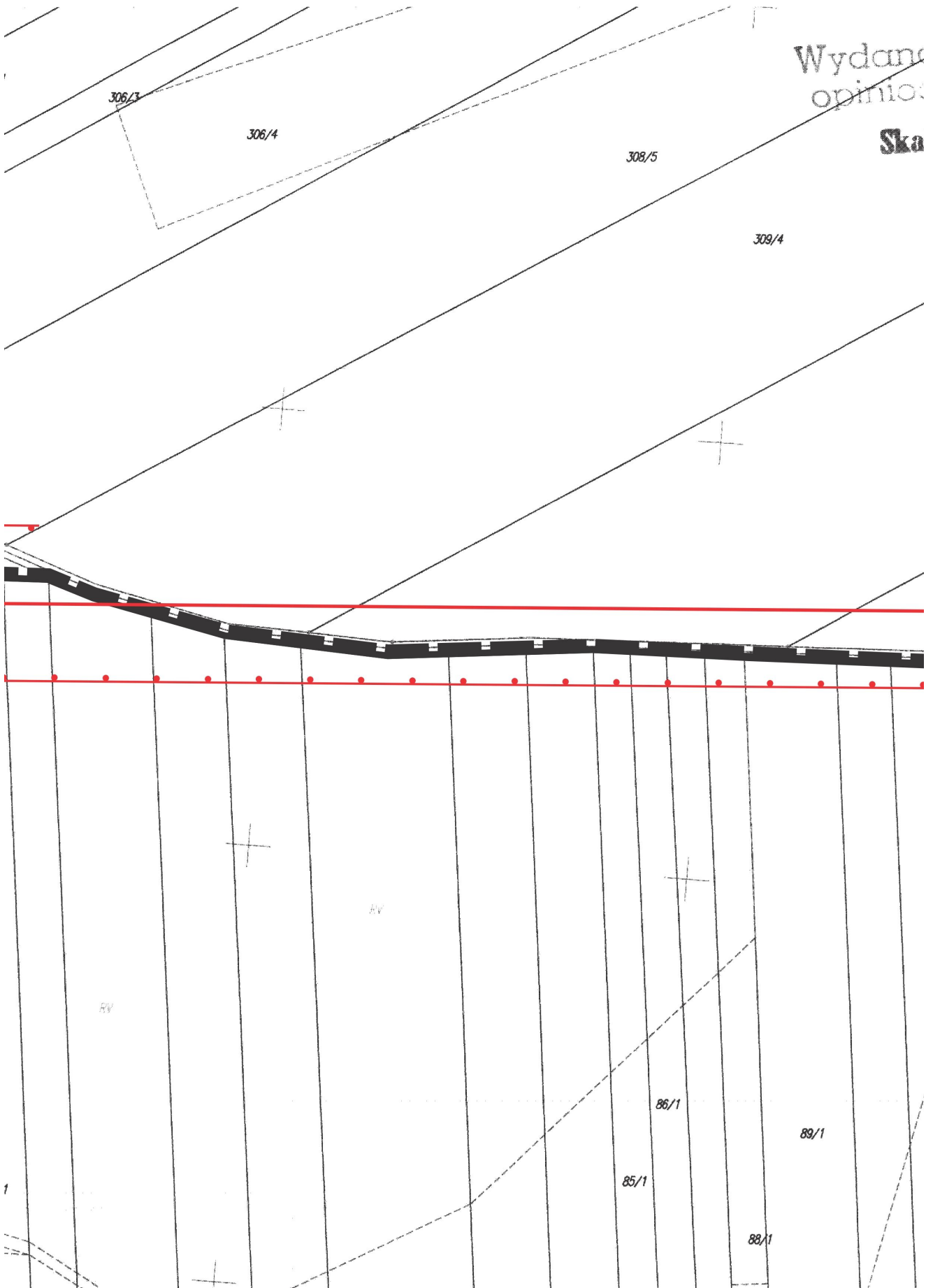
OBIEKT CECHY
GMINA ZDUNSKA WO
POWIAT ZDUNSKA W
woj. łódzkie
nr zlecenia _____



LP
/OLA

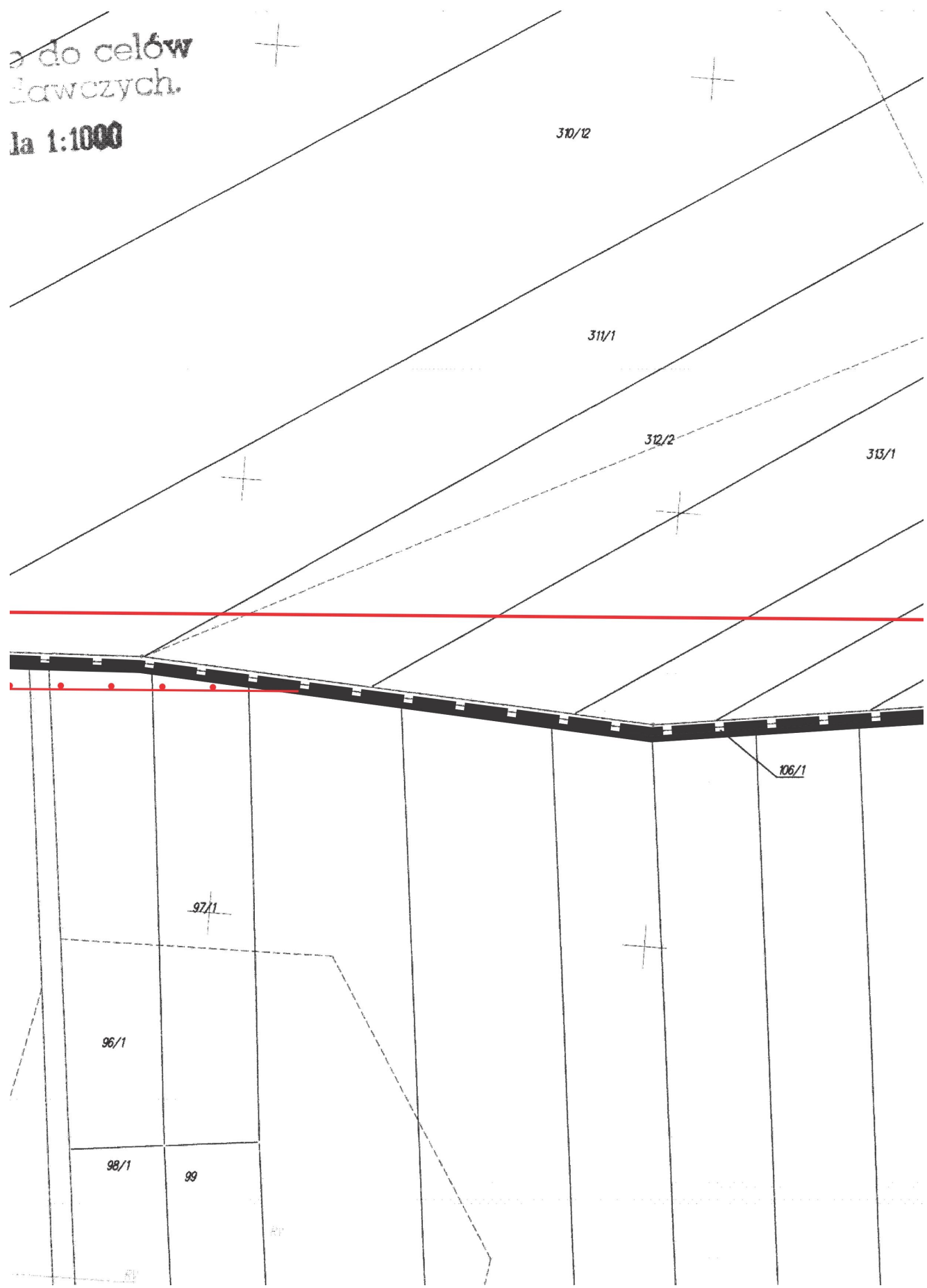


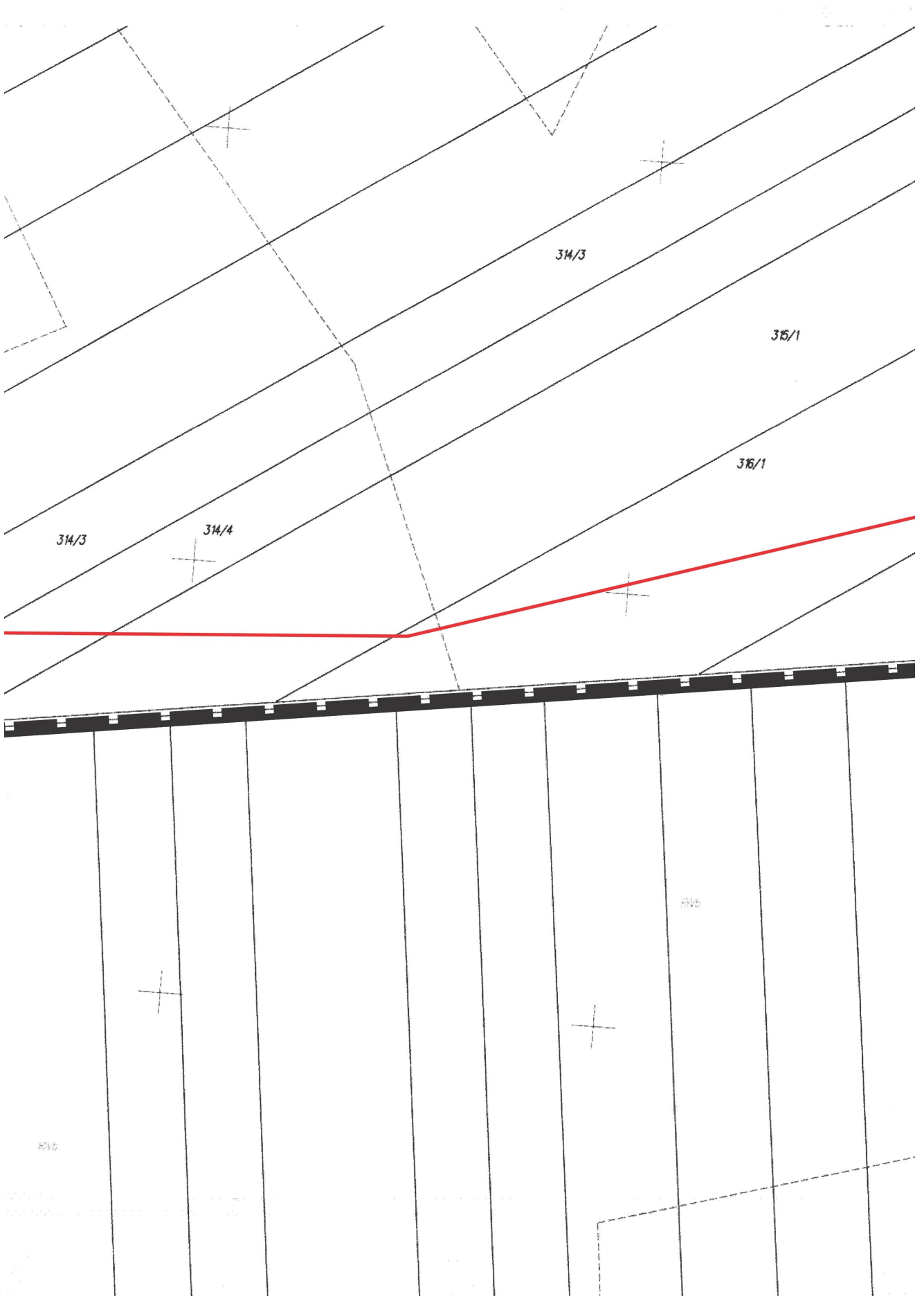


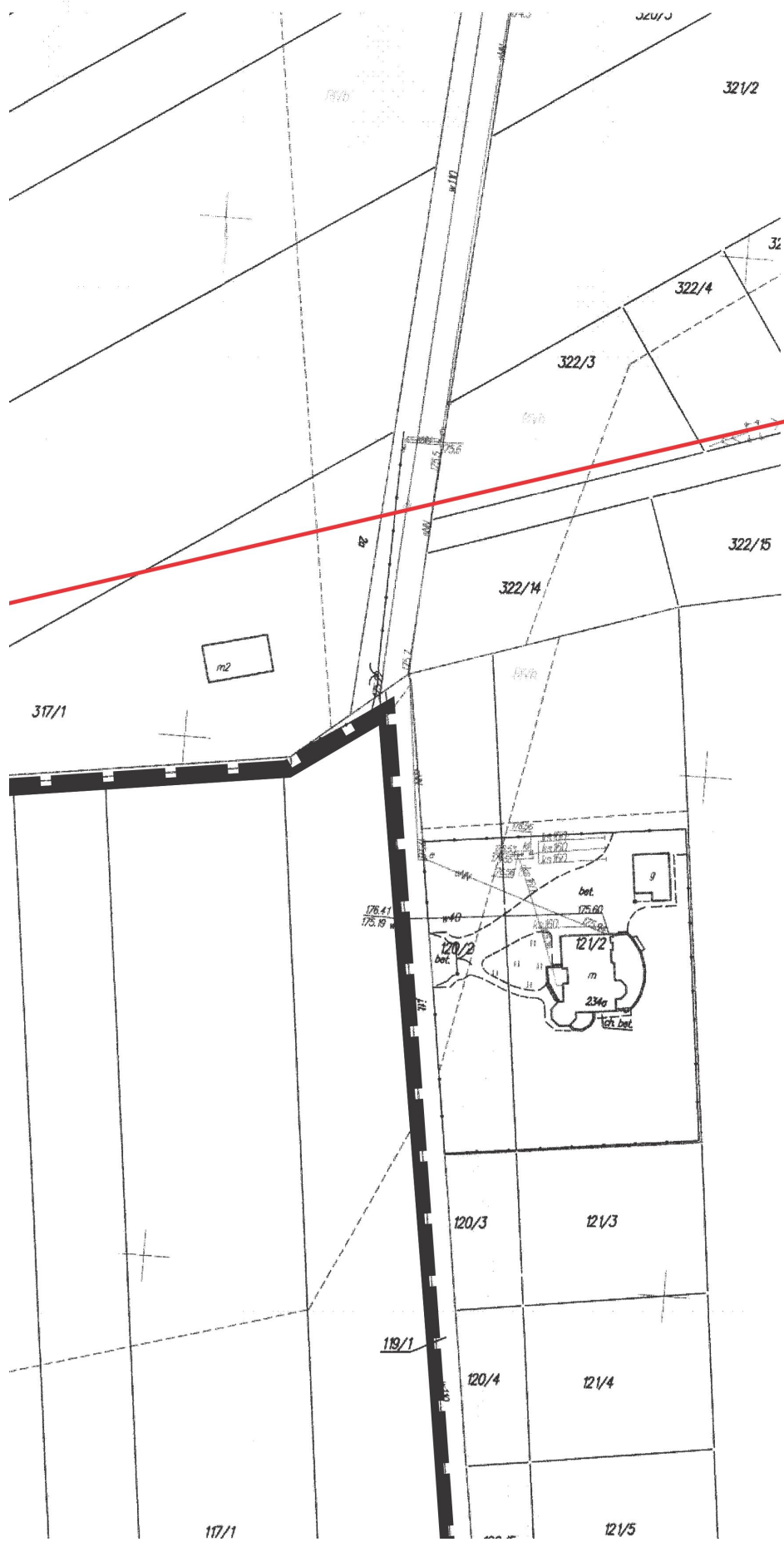


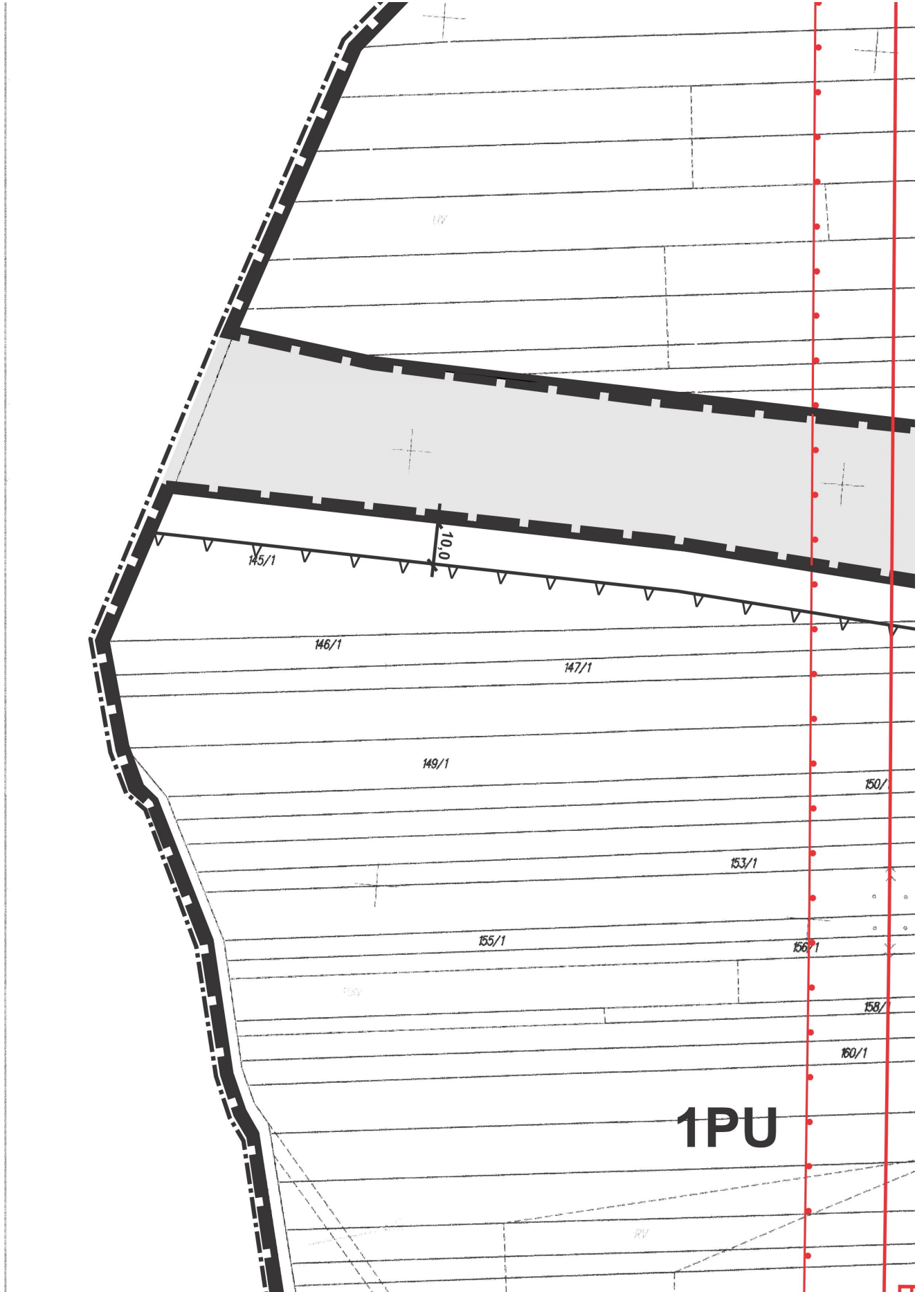
z do celów
zarządczych.

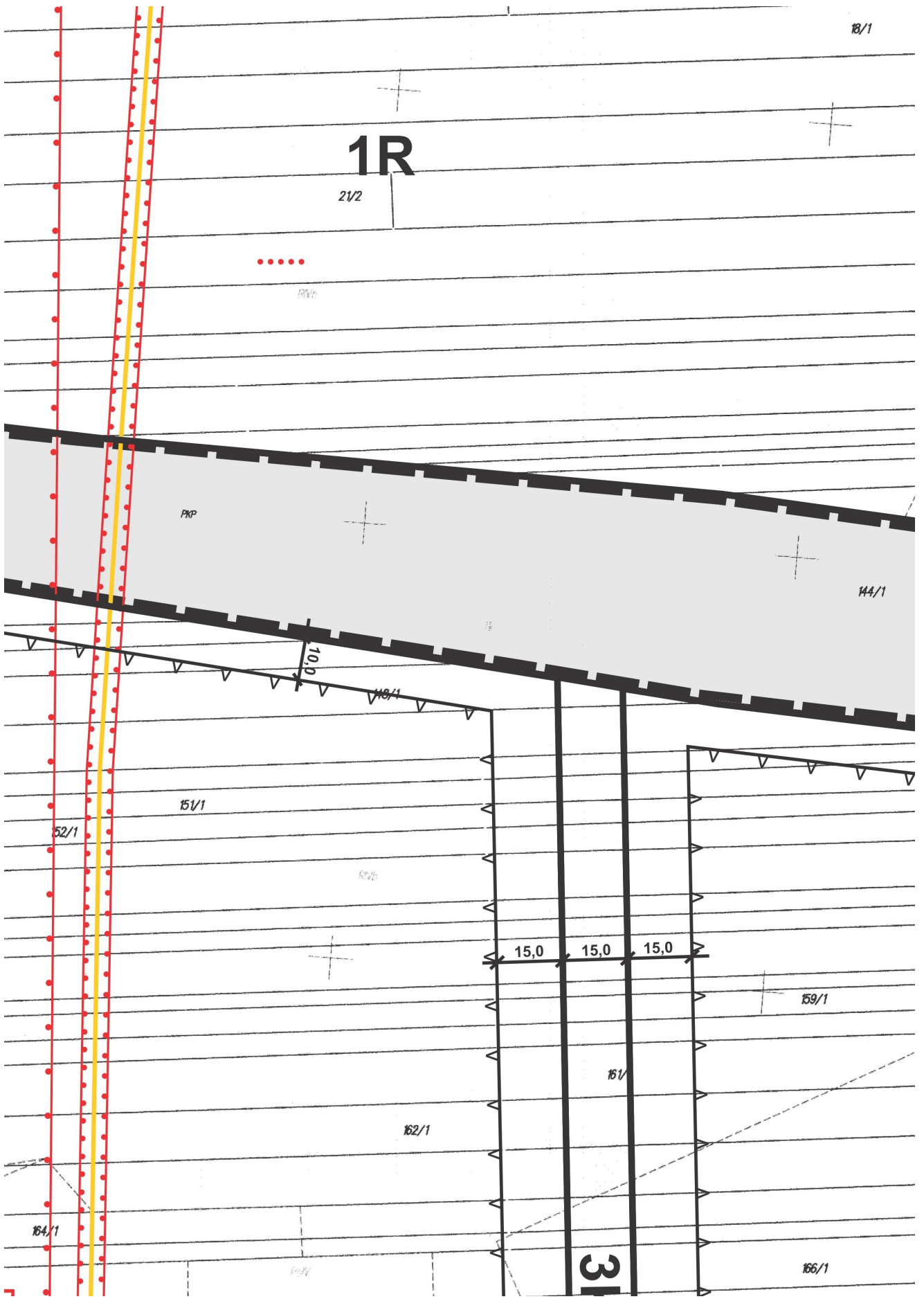
1a 1:1000

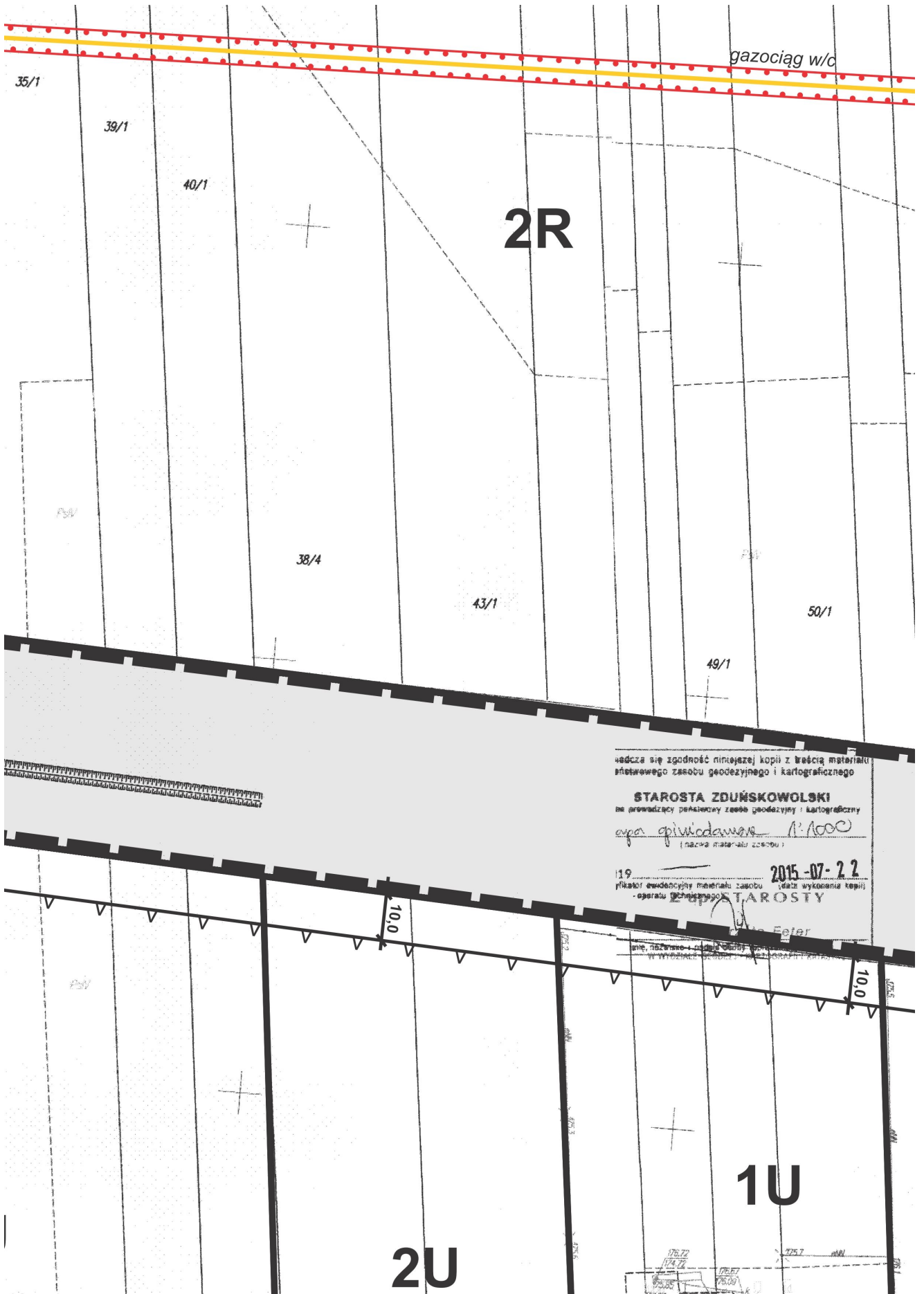








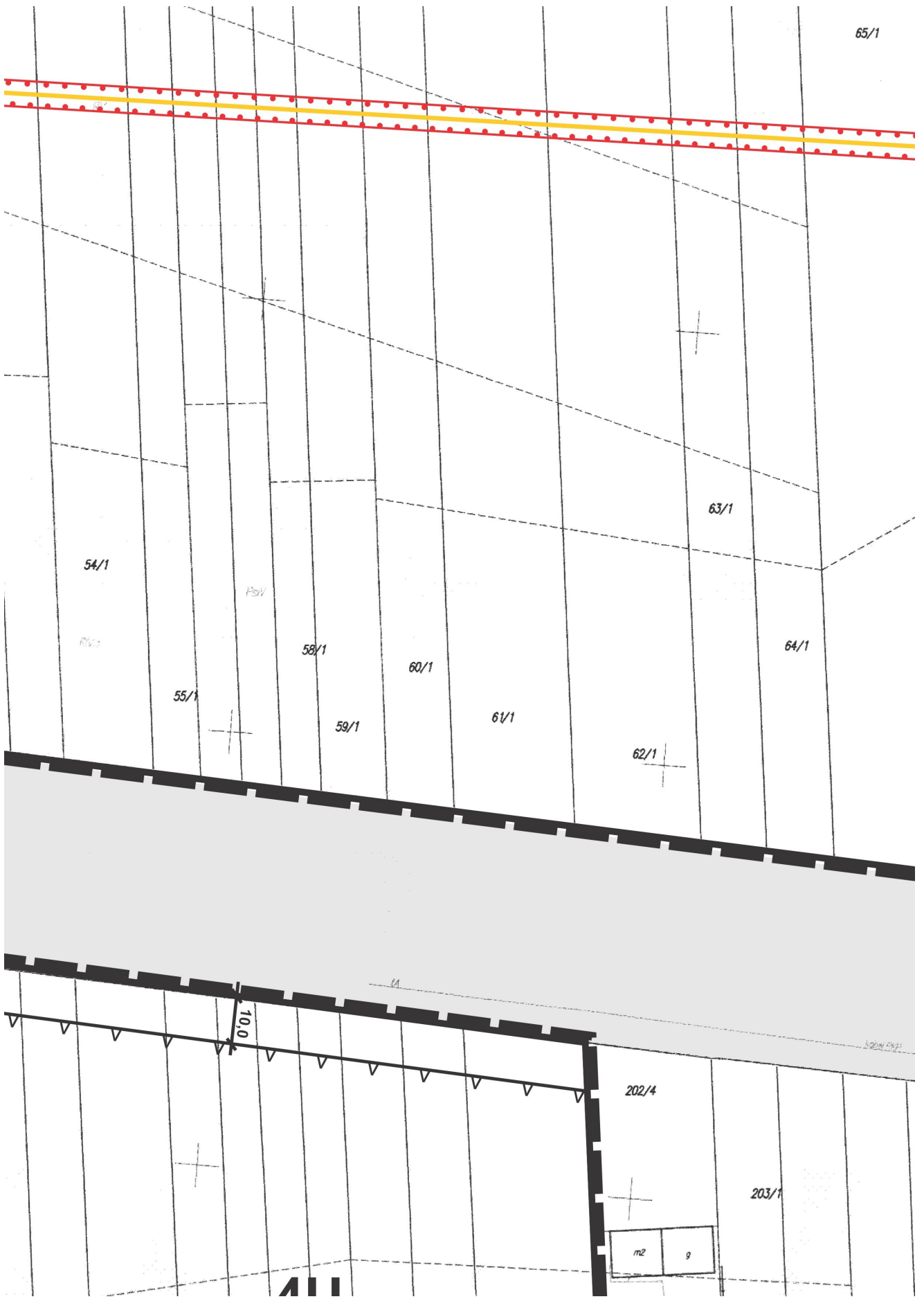


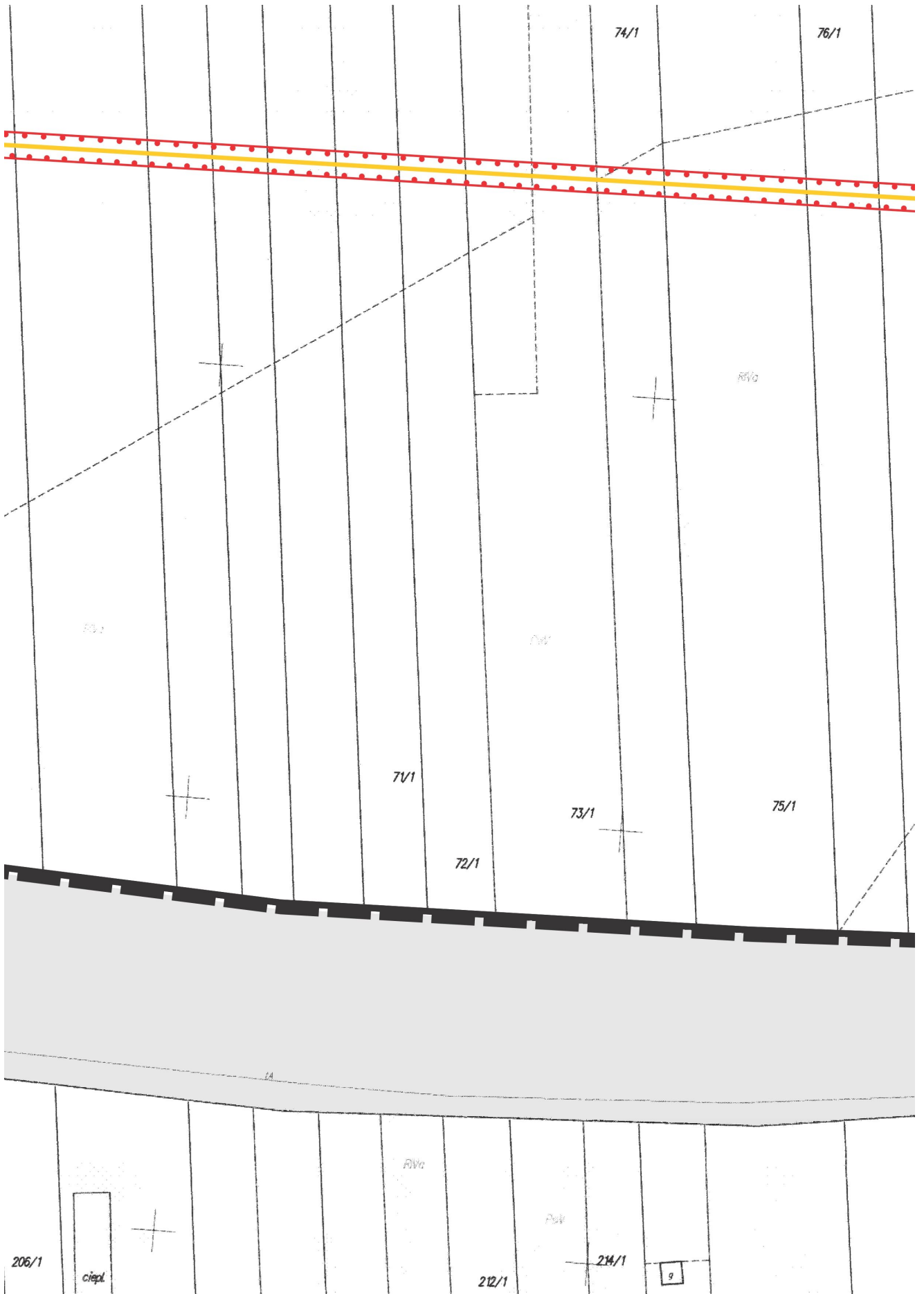


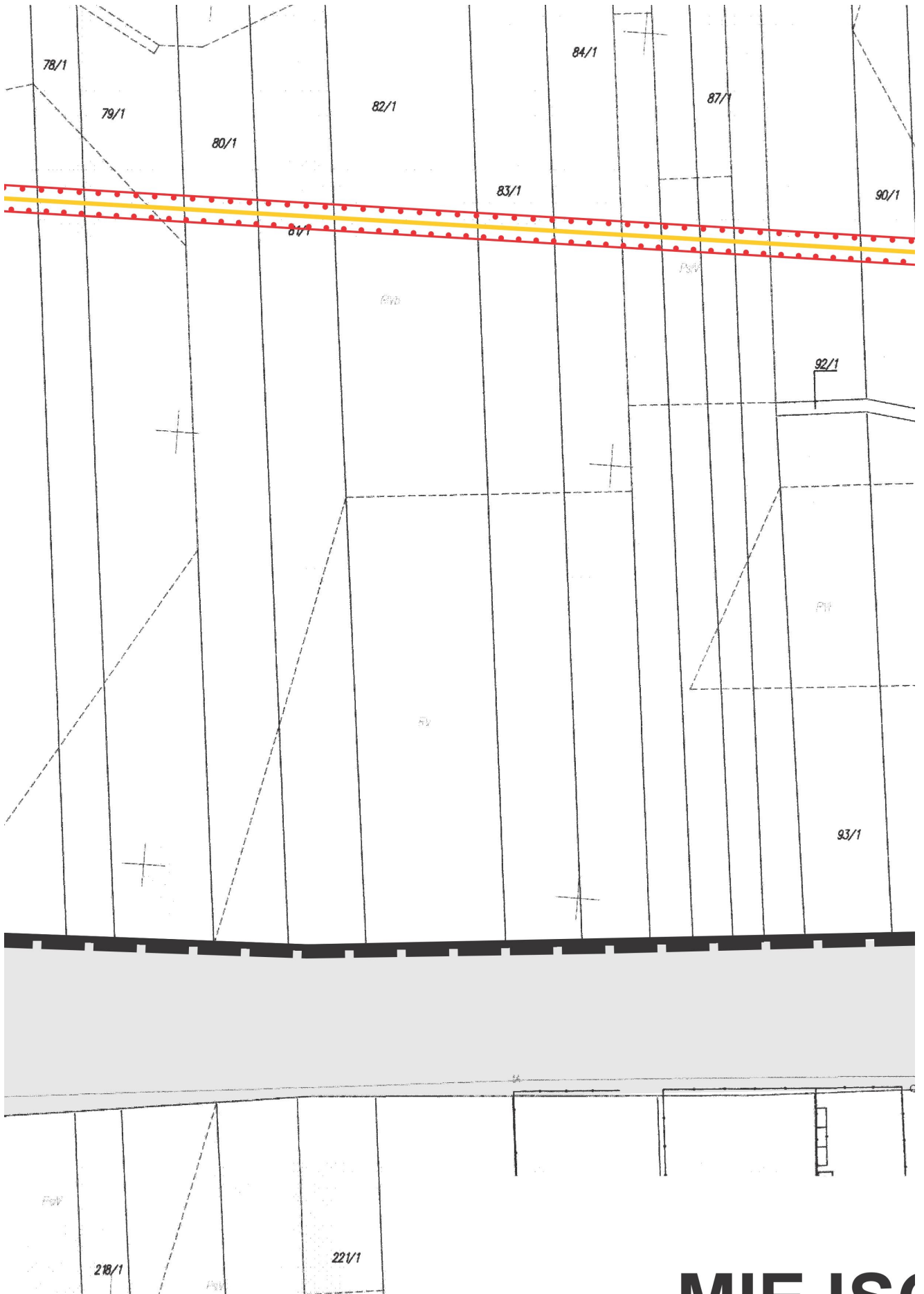
wadzą się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału
 podstawowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA ZDUŃSKOWOLSKI
 na prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
mgr inż. Witoldawski 1:1000
 (nazwa materiału zasobu)
 19 _____ 2015-07-22
 (data wykonania tej)
 - operacji geodezyjnej
STAROSTY
Witoldawski

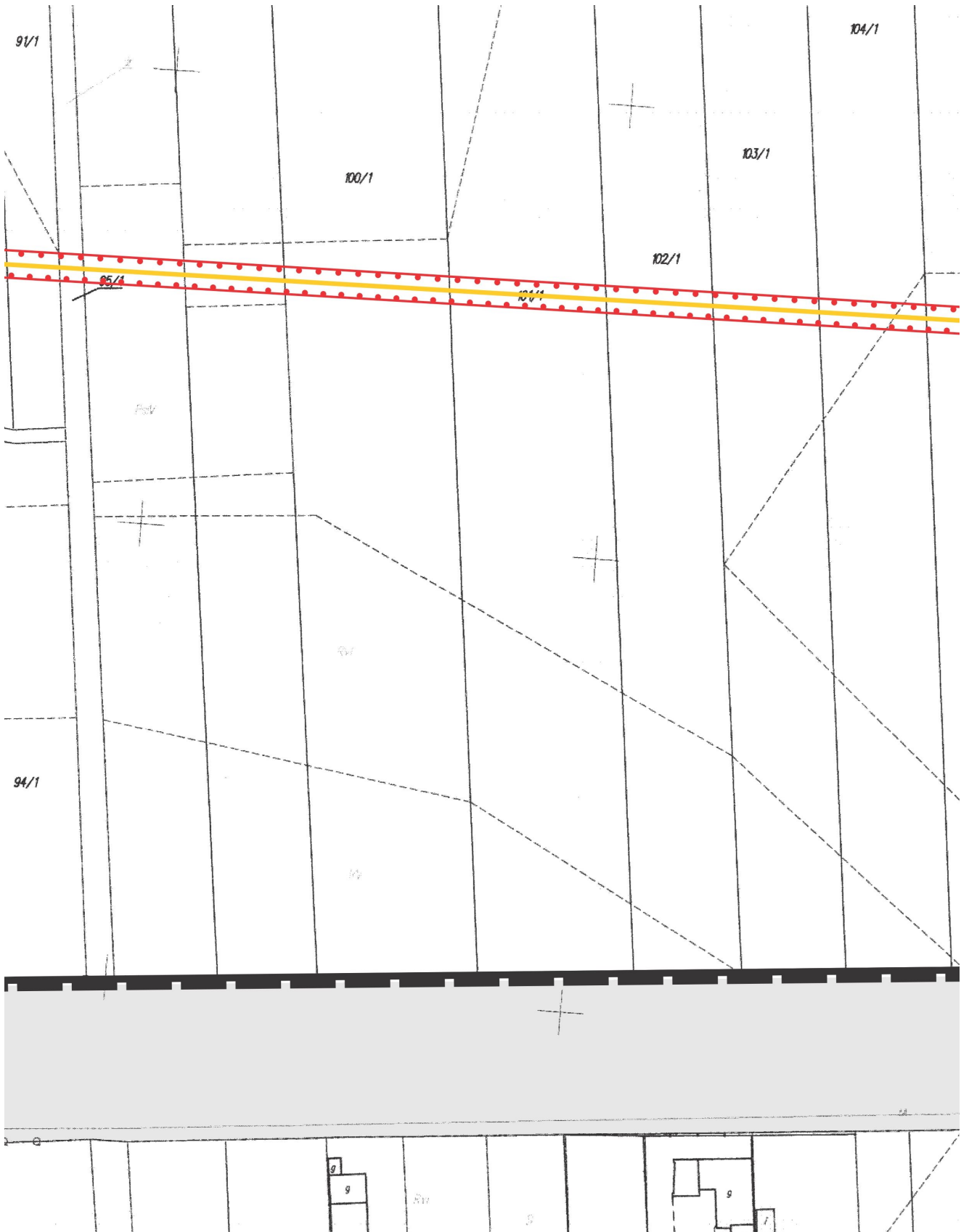
2U

1U

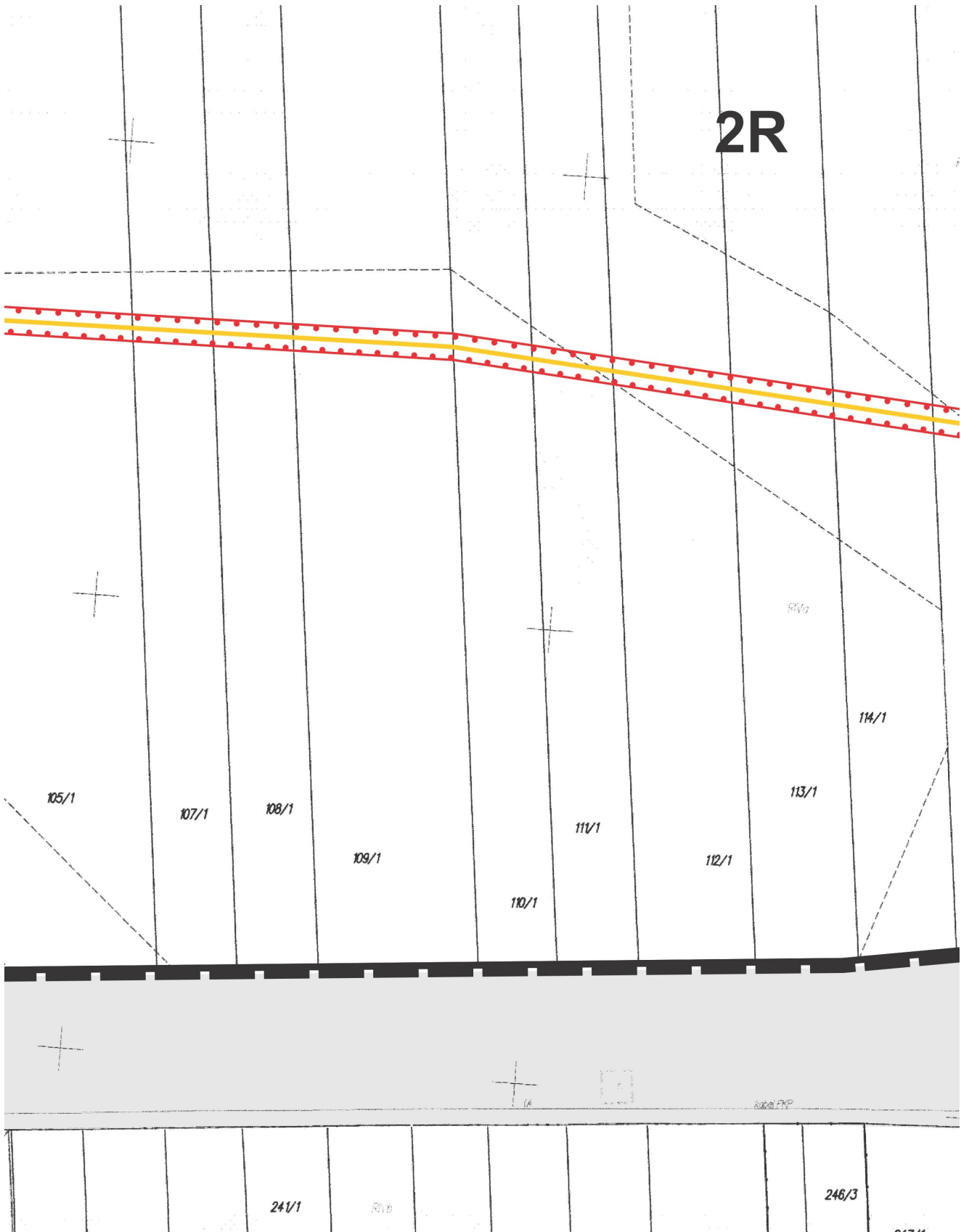






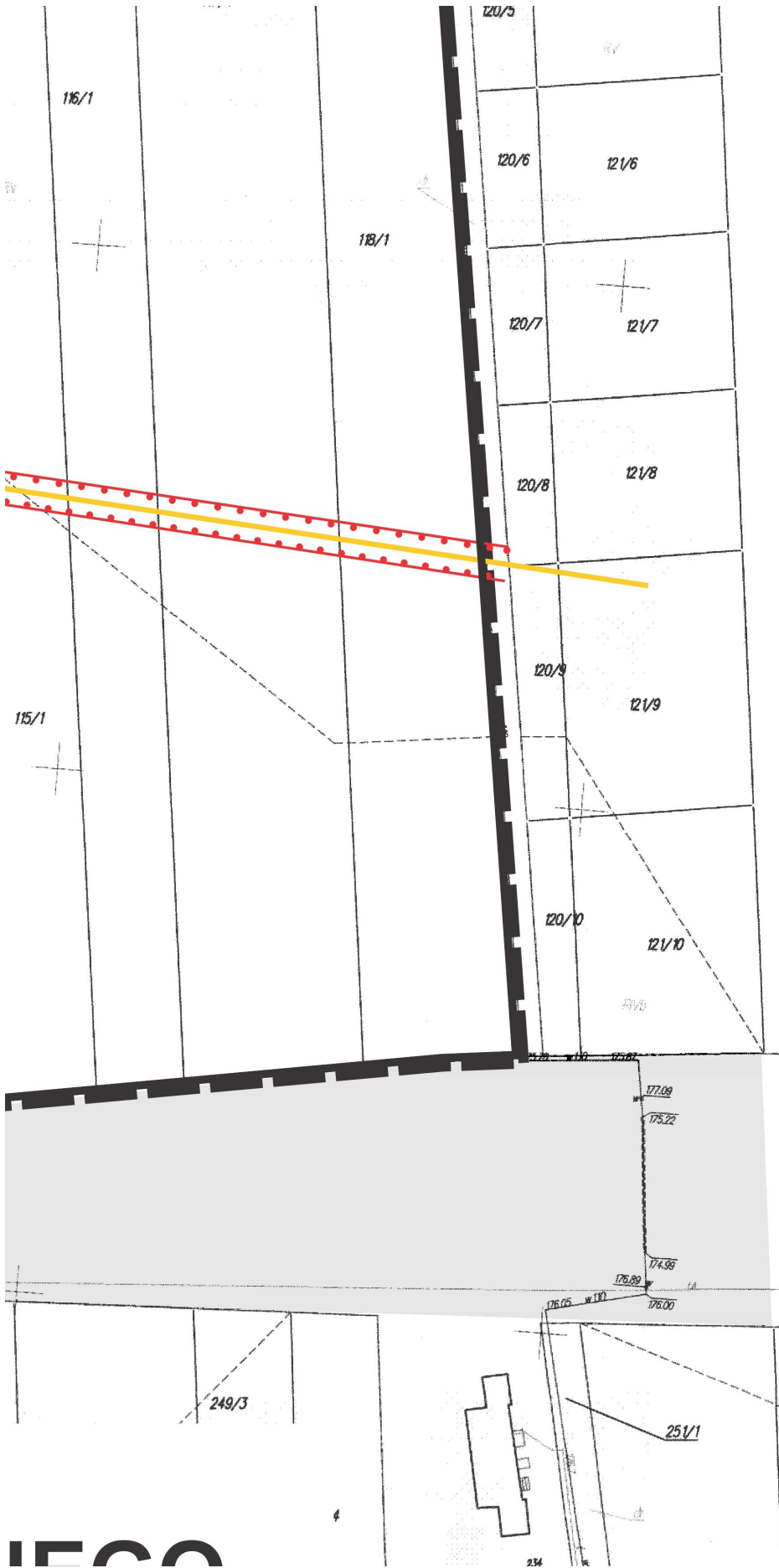


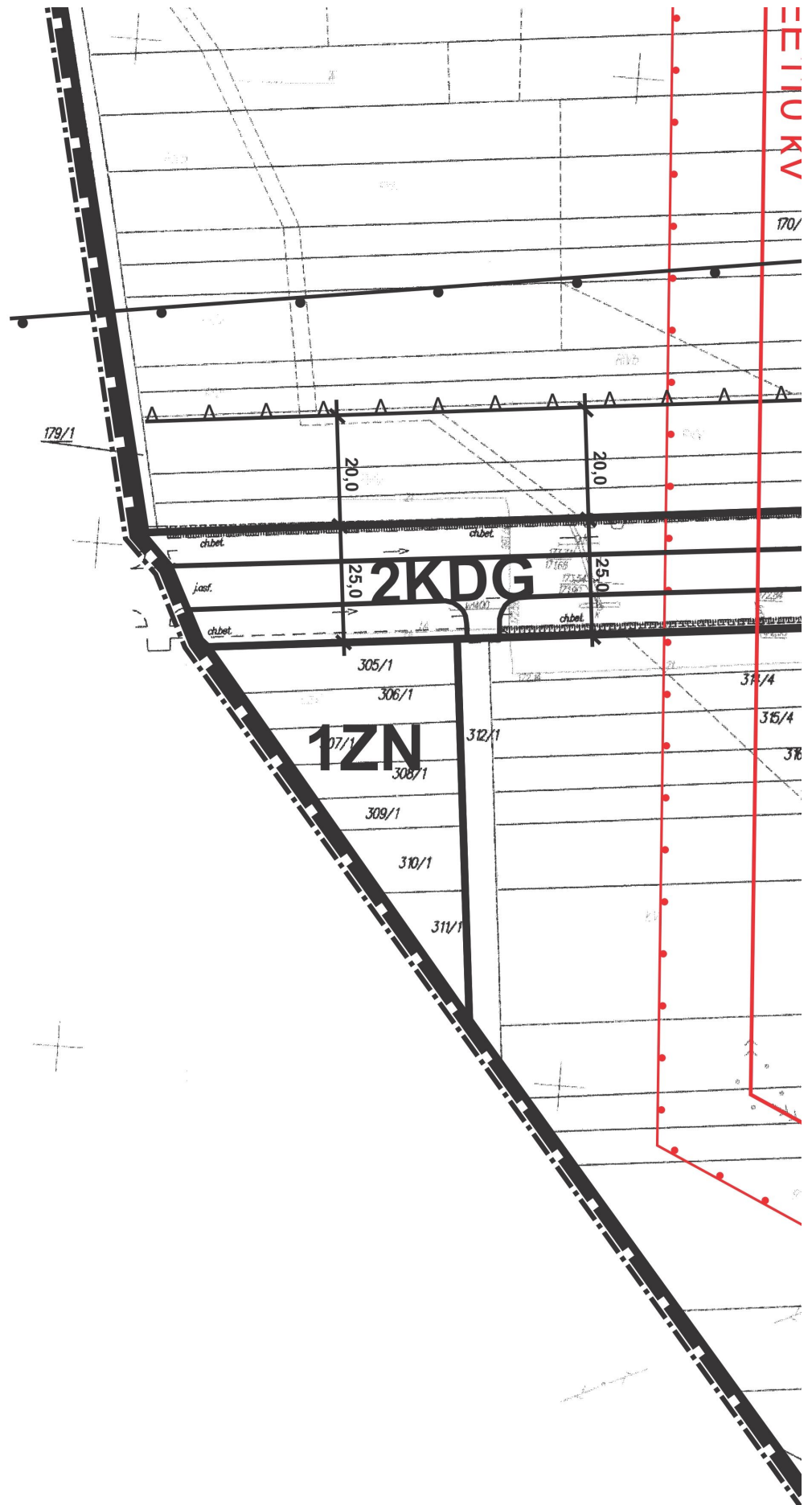
POWYBIAN ZACOSRODA

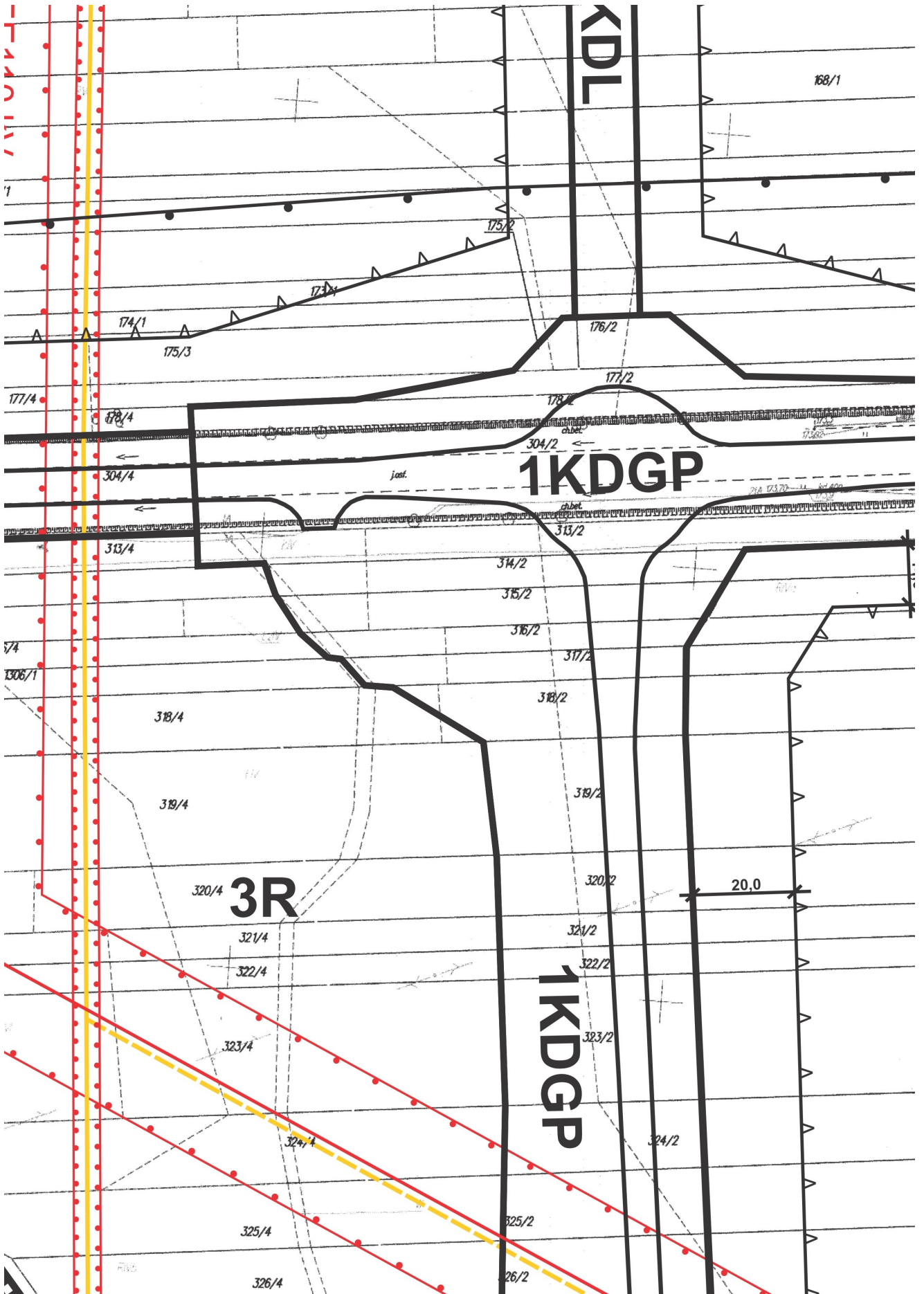


2R

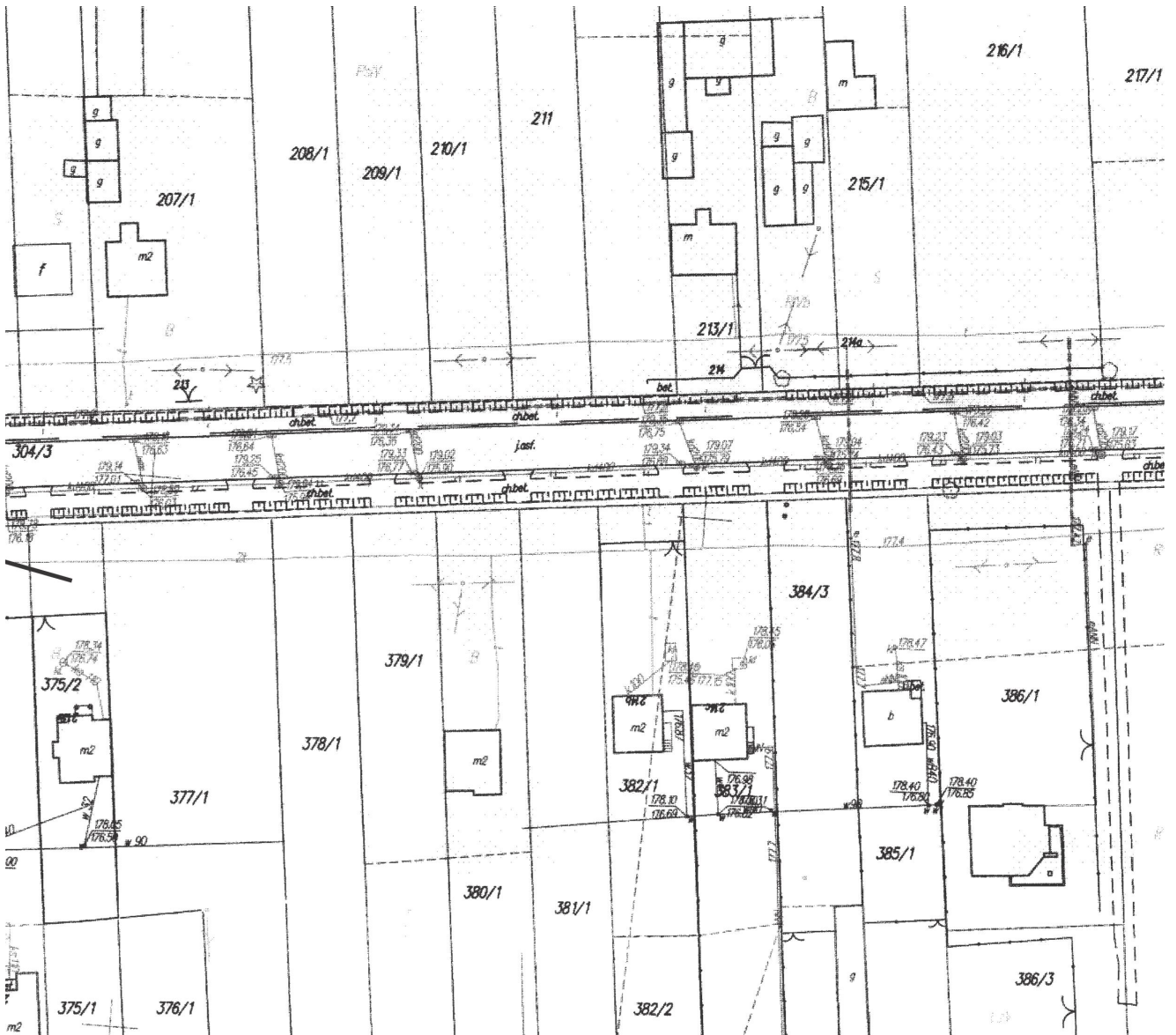
DOWANIA PRZESTRZENIA











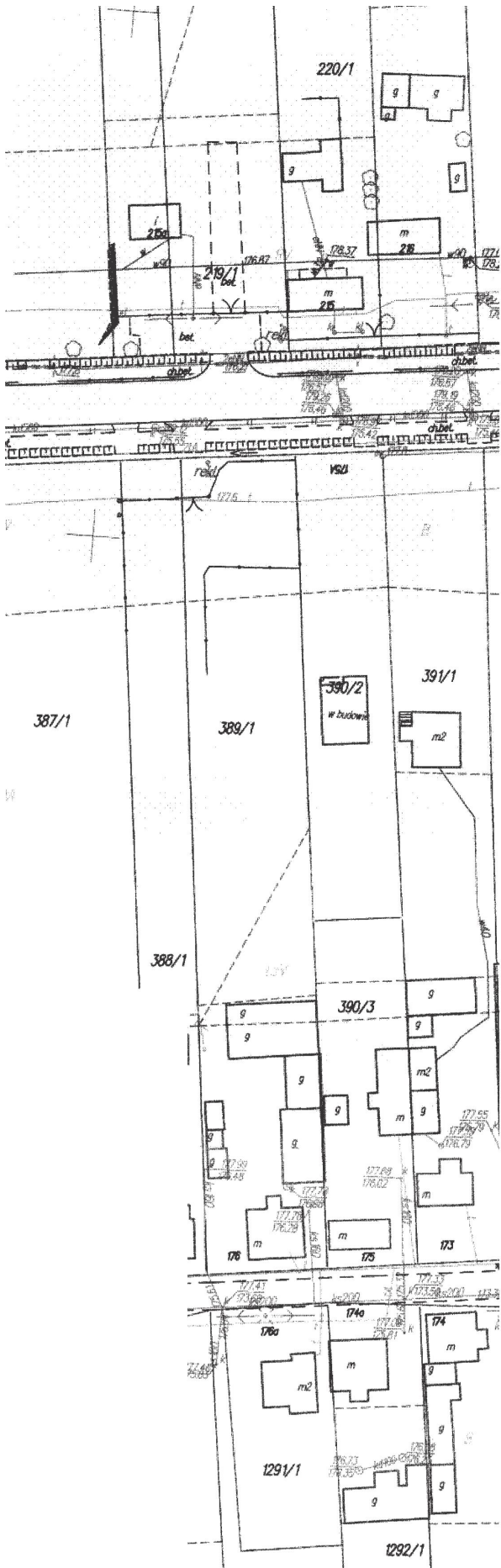
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY ZDUŃSKA WOLA
 UCHWAŁA NR XXXVI/272/2013
 RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA Z DNIA 29 SIERPNI 2013 R
 SKALA 1: 10000

LEGENDA

 GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

MIEJSKOŚĆ DLA OBYWATELI

RYSUNEK PLANU RADY GMINY



LEGENDA

USTALENIA OBROTOWE

	GRANICA
	PRZEZNACZENIE ROZGRANICZENIE PRZEZNACZENIE ZAGOSPODAROWANIE
	NIEPRZEKROCALNA
	PRZEBIEG GRANICZNY
	PRZEBIEG GRANICZNY
	STREFA OCHRONY INFRASTRUKTURY
	STREFA OCHRONY
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	STREFA OCHRONY
	TERENY UPRZEKAZANE

ROZWIĄZANIE NOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU CZĘŚCI WSI CZE

PLANU - ZAŁĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr XLI/291/2017
SEJMU GMINY ZDUŃSKA WOLA Z DNIA 28 LISTOPADA 2017 r.

ROZWIĄZUJĄCE

OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYKAZ TERENÓW WRAZ Z LINIAMI
PRZEKAZYWANIA SIŁY ELEKTRYCZNEJ
WŁĄCZAJĄCYMI TERENY O RÓŻNYM
WYKONANIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
WYKONANIA

WYKAZ PLANOWANYCH LINII ZABUDOWY

WYKAZ NAPOWIETRZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV

WYKAZ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA

WYKAZ GRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU I ZABUDOWIE W KORYTARZU
WYKONANIA TECHNICZNEJ ZWIĄZANEJ Z PRZEBIEGIEM LINII WN 110 kV

WYKAZ KONTROLOWANA WZDŁUŻ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 300

WYKAZ PLANOWANA WYSOKA

WYKAZ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

WYKAZ PRAW ROLNYCH

PROJEKTOWANIE PRZESILENIOWE KANAŁY

SKALA 1 :

7



+

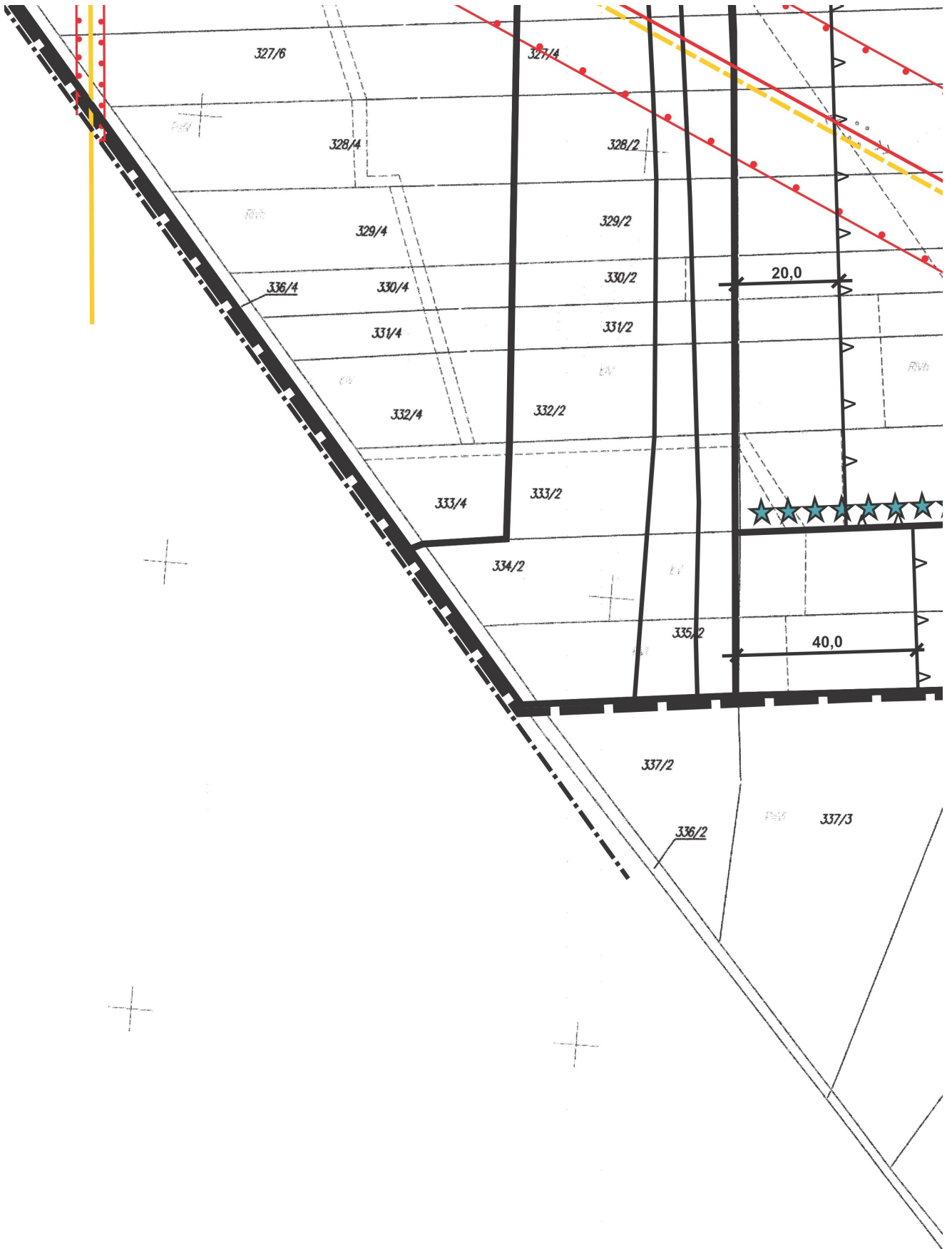
+

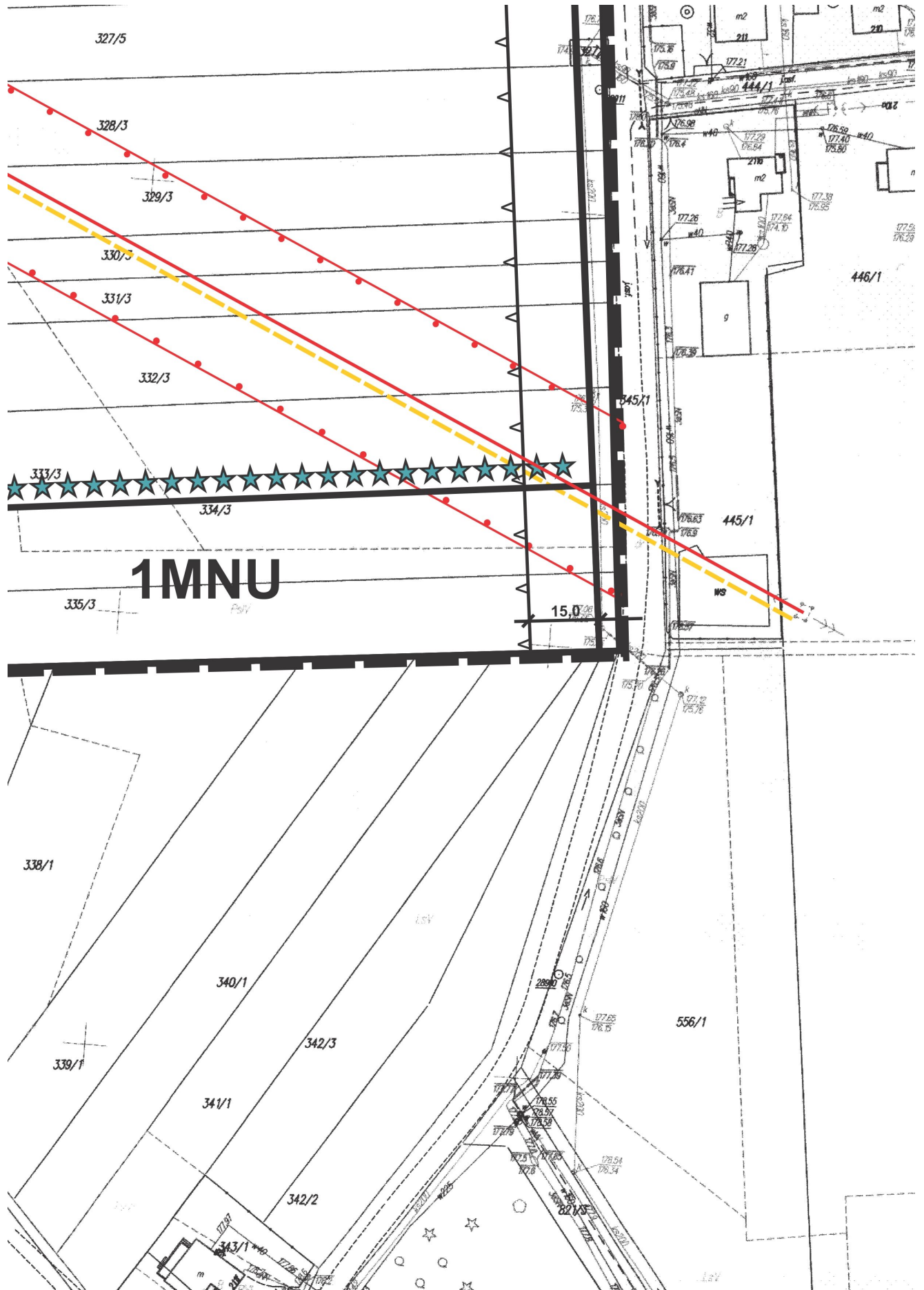
+

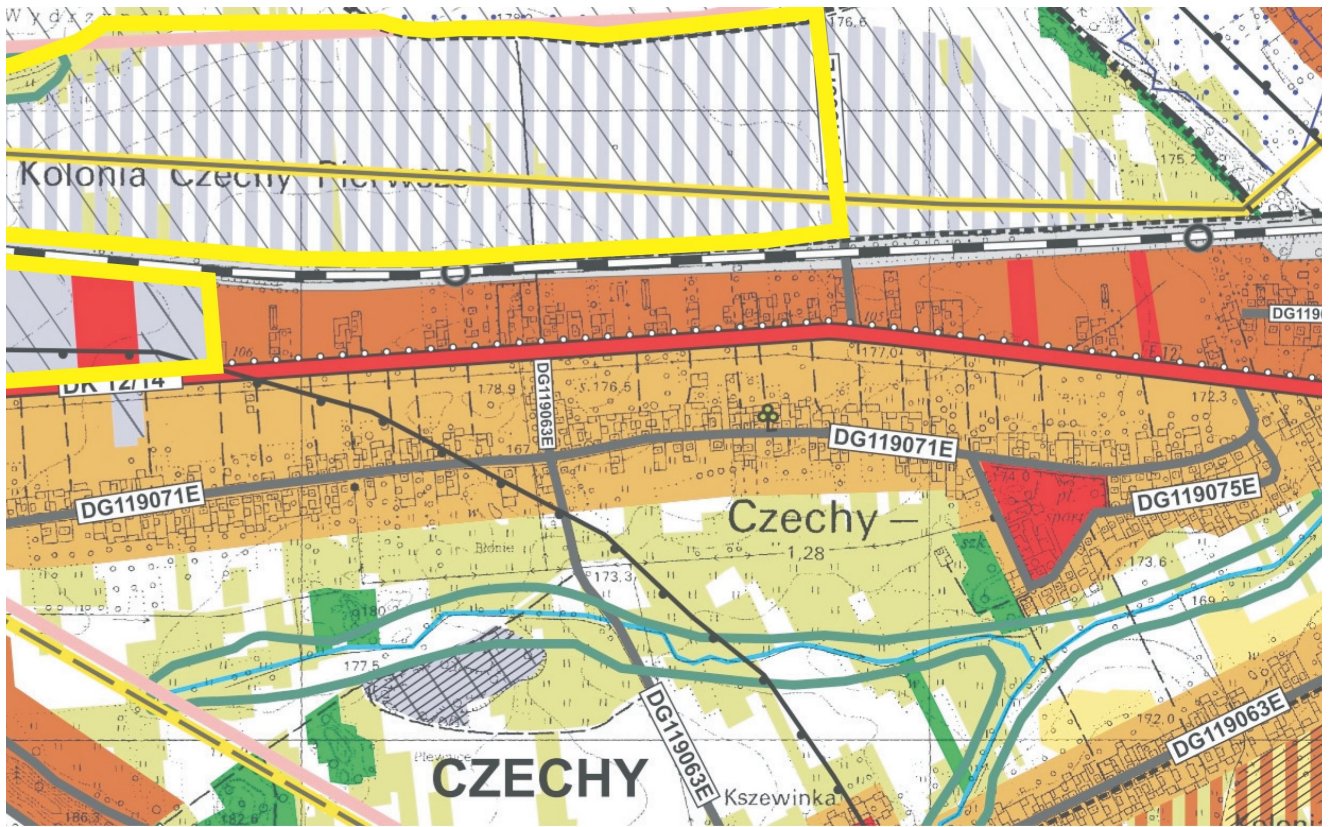
+

+










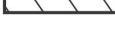
+






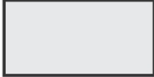





	TERENY ZABUDOWY PODMIEJSKIEJ MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	TERENY OSADNICTWA WIEJSKIEGO
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TERENY ROZWOJOWE ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	LINIA KOLEJOWA
	ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WN 110 kV ZE STREFAMI
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	OBSZARY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ORZEKRACZAJĄCEJ 100kW WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI (OGNIWA FOTOWOLTAICZNE)

U	TERENY Z
MNU	TERENY Z
PU	TERENY Z SKŁADÓW
ZN	TERENY Z
KDGP	TERENY K
KDG	TERENY K
KDL	TERENY K

INFORMACJE

	ORIENTACJA WYSOKIEGO (WG OBOJĘTNOŚCI)
	TEREN ZA
	GRANICA

ABUDOWY USŁUGOWEJ

ABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

**ABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ,
I MAGAZYNÓW**

IELENI NIEURZĄDZONEJ

OMUNIKACJI- DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYŚPIESZONEGO

OMUNIKACJI- DROGI GŁÓWNEJ

OMUNIKACJI- DROGI PUBLICZNEJ LOKALNE



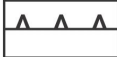


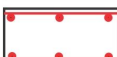
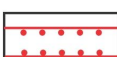










**YJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ NITKI GAZOCIĄGU
GO CIŚNIENIA W KIERUNKU ZAPOLIC
WIĄZUJĄCEGO STUDIUM)**

MKNIĘTY PKP NIEOBJĘTY PLANEM


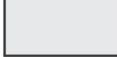

ADMINISTRACYJNA GMINY

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	PRZEZNACZENIA TERENÓW WRAZ Z LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	PRZEBIEG NAPOWIETRZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	PRZEBIEG GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	STREFA OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU I ZABUDOWIE W KORYTARZU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZWIĄZANEJ Z PRZEBIEGIEM LINII WN 110 kV
	STREFA KONTROLOWANA WZDŁUŻ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 300
	ZIELEŃ IZOLACYJNA WYSOKA
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	TERENY UPRAW ROLNYCH
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
	TERENY KOMUNIKACJI- DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYŚPIESZONEGO
	TERENY KOMUNIKACJI- DROGI GŁÓWNEJ
	TERENY KOMUNIKACJI- DROGI PUBLICZNEJ LOKALNE

INFORMACJE

	ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ NITKI GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA W KIERUNKU ZAPOLIC (WG OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM)
	TEREN ZAMKNIĘTY PKP NIEOBJĘTY PLANEM
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/291/2017
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia 28 listopada 2017 r.

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

„Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Czechy” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu dwukrotnie:

- pierwszy raz od 03 do 24 października 2016 r. z możliwością wnoszenia uwag do 07 listopada 2016 r.
- drugi raz od 11 września do 02 października 2017 r. z możliwością wnoszenia uwag do 16 października 2017 r.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, zarówno za pierwszym razem jak i za drugim razem, nie wpłynęły żadne uwagi tak do projektu planu jak i do wyłożonej wraz z nim prognozy oddziaływania na środowisko.

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) Rada Gminy Zduńska Wola nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/291/2017
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia 28 listopada 2017 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 r. poz. 1073) Rada Gminy Zduńska Wola stwierdza, że w „Projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Czechy” w ramach zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy przewiduje się:

- wykup gruntów pod budowę projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej o długości ok. 220 mb oznaczonej w planie symbolem 3KDL i poszerzenie istniejących dróg lokalnych oznaczonych w planie symbolami 4KDL i 5KDL – łącznie około 0,75 ha,
- budowę nowoprojektowanej drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej w planie symbolem 3KDL o długości około 220 mb,
- udział w rozbudowie gminnej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej stosownie do wymagań i potrzeb przyszłych inwestorów na terenach produkcyjno-usługowych.

Realizacją w/w inwestycji, w szczególności budowy nowej drogi publicznej i poszerzenia dróg istniejących nastąpi ze środków budżetu gminy wspomaganymi możliwością uzyskania środków zewnętrznych w terminie zależnym od realizacji zakładanych w planie inwestycji.

Uzasadnienie

Wieś Czechy w gminie Zduńska Wola liczy około 1750 mieszkańców i jest podmiejską wsią położoną na zachód od granicy administracyjnej miasta Zduńska Wola, wzdłuż międzyregionalnej wojewódzkiej drogi publicznej, klasy głównej, do niedawna drogi krajowej Nr 14. Równoległe do drogi biegnie linia kolejowa relacji Łódź-Kaliska-Ostrów Wielkopolski z terenem kolejowym, zamkniętym. Sama zabudowa wsi Czechy układa się w równoległych ciągach wzdłuż dróg publicznych:

- najbardziej na południe, o przeważającej funkcji zabudowy zagrodowej wzdłuż drogi gminnej lokalnej Nr 119063E,
- w centralnej części, o przeważającej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wzdłuż gminnej drogi publicznej Nr 119071E, klasy lokalnej,
- o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej po obydwu stronach drogi wojewódzkiej głównej.

Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię 88,8 ha i leży na północ od terenu kolejowego oraz po obydwu stronach drogi krajowej, stanowiącej łącznik pomiędzy drogą wojewódzką główną, a węzłem na drodze ekspresowej S8 „Zduńska Wola-Zachód”. Jest to teren praktycznie niezabudowany, który ze względu na szczególnie korzystne uwarunkowania transportowe wynikające z położenia w rejonie węzła komunikacyjnego na drodze ekspresowej S8, został wskazany w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do zagospodarowania funkcjami produkcyjno-usługowymi, składów i magazynów wymagających dobrej dostępności i obsługi komunikacyjnej transportem samochodowym. Jest też do wykorzystania w transporcie kolejowym linia kolejowa relacji Łódź Kaliska- Ostrów Wlkp. i stacja kolejowa w Zduńskiej Woli oraz stacja kolejowa Zduńska Wola-Karsznice na trasie magistrali węglowej Śląsk-Porty.

Ta część gminy Zduńska Wola nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w związku z tym, z uwagi na żywo „rozlewające się” wokół miasta Zduńska Wola tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dokonywane w drodze decyzji o warunkach zabudowy, mogą w niedalekiej przyszłości albo uniemożliwić lub poważnie ograniczyć zagospodarowanie większych terenów jednorodną inną funkcją. Dlatego też w intencji organów samorządowych gminy Zduńska Wola leżało przygotowanie ofertowych propozycji dla nieznanymi na dziś inwestorów chcących zainwestować w działalność gospodarczą na tym terenie. W stanie istniejącym, w granicach obszaru objętego planem znajduje się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (teren o symbolu 2MNU), restauracja „Skarabeus”(teren o symbolu 1U) i jeden budynek usług komercyjnych (teren o symbolu 3U). Wydano natomiast prawomocne decyzje o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce Nr 234/3 i na działce Nr 235/3, jednak budynki nie są jeszcze realizowane. Te przesądzenia lokalizacyjne zostały w niniejszym projekcie planu uwzględnione z poszerzeniem funkcji terenów o usługi.

Do sporządzania planu miejscowego dla obszaru części wsi Czechy Wójt Gminy Zduńska Wola przystąpił na podstawie uchwały Nr VII/55/2015 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 26 marca 2015 r. Pierwszą wersję projektu planu opracowano jako w całości zgodną z ustaleniami obowiązującego dla gminy Zduńska Wola studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym określono produkcyjno-usługowe i usługowe przeznaczenie terenu. Po przedłożeniu projektu planu Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, zgodnie z jej zaleceniem, projekt planu został przedstawiony mieszkańcom wsi Czechy na zebraniu wiejskim. Po tym spotkaniu, zgodnie z wolą uczestniczących w spotkaniu, projekt planu pozostawiono do wglądu zainteresowanym przez okres jednego miesiąca. Wynikiem tegoż było złożenie do Wójta Gminy wielu protestów przeciwko przemysłowemu przeznaczeniu terenów położonych na północ od linii kolejowej z propozycją pozostawienia w rolniczym użytkowaniu lub przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową.

Organ sporządzający plan postanowił zatem skorygować projekt planu i zgodnie z wolą większości zainteresowanych – pozostawić dotychczasowe rolnicze użytkowanie terenów na północ od linii kolejowej. Jednocześnie też jednak w projekcie planu zapisany został dla tego terenu zakaz zabudowy o innych funkcjach umożliwiający w przyszłości przeznaczenie tego terenu pod zabudowę przemysłową zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium gminy.

Plan został uchwalony przez Radę Gminy Zduńska Wola uchwałą Nr XXXIII/237/2017 z dnia 23 lutego 2017 r., jednak Wojewoda Łódzki w trybie nadzoru stwierdził jej nieważność z uwagi na uchybienia zawarte na rysunku planu oraz brak możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów położonych na zachód od drogowego łącznika drogi krajowej.

Należało zatem projekt poprawić, w niezbędnym zakresie (zarządcy dróg) uzgodnić i wyłożyć ponownie do publicznego wglądu.

W okresie przed planowanym wyłożeniem, dokonano też szczegółowego rozpoznania wśród właścicieli nieruchomości rolnych położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny odnośnie woli przeprowadzenia scalenia gruntów i ponownego podziału oraz sprzedaży. Zaproszono imiennie wszystkich 80 dysponentów nieruchomości na spotkanie informacyjne w dniu 19 lipca 2017 r. z udziałem przedstawicieli Urzędu Gminy i zaproszonego geodety specjalizującego się w przeprowadzaniu scaleń. Na spotkaniu przybliżono wszystkim wymagania prawne, procedurę scaleniową i obowiązki stron wynikające z podjęcia się dokonania scaleń. Na spotkanie przybyło 32 osób. Kończącym punktem spotkania było wypełnienie ankiety deklarującej wolę uczestniczenia właścicieli działek w procesie scaleniowym. Pozytywne stanowisko wyraziło z tego gremium 28 osób tj. 35 % dysponentów działek położonych na terenach o symbolach PU. Pozwoliło to uzyskać obraz możliwych działań władz gminy na rzecz skoordynowania ewentualnego procesu scaleniowego i realnych możliwości stworzenia poważnej oferty inwestycyjnej dla przyszłych inwestorów. Efektem spotkania było także dokonanie w projekcie planu korekty minimalnych parametrów działek powstałych w wyniku procesu scaleniowego.

Skorygowany projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 września do 2 października 2017 r. z możliwością wnoszenia uwag do 16 października 2017 r. Uwag nie wniesiono, co oznacza wyczerpanie procedury planistycznej i możliwość przedłożenia Radzie Gminy projektu planu ponownie do uchwalenia.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Projekt planu uwzględnia zasady kształtowania ładu przestrzennego obszaru, który prezentuje szczególne uwarunkowania komunikacyjne predysponowane do zagospodarowania obiektami związanymi z funkcjami przemysłowymi, usługowymi, logistycznymi i innymi wymagającymi dobrej dostępności komunikacyjnej i otwarcia na rynki kraju i Unii Europejskiej.
- walory architektoniczno-krajobrazowe. Ustalono je mając na uwadze walory ekspozycyjne od drogi krajowej stanowiącej łącznik na drogę ekspresową S8 i drogi wojewódzkiej.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Analiza środowiska przyrodniczego, w szczególności zawarta w prognozie oddziaływania na środowisko wykazała jednoznacznie, że w granicach obszaru objętego planem grunty rolne o glebach wysokich klas bonitacyjnych prawnie chronionych III klasy występują tylko na fragmencie terenu, który już w planie miejscowym obowiązującym dla gminy Zduńska Wola do końca 2003 r. był przeznaczony pod zabudowę, a zatem zgoda była uzyskana do planu wówczas obowiązującego. Na pozostałych terenach takie grunty chronionych klas bonitacyjnych nie występują. Nie występują tu także grunty leśne, a dla istniejących fragmentów zadrzewień sformułowane zostały ustalenia mające na celu ich zachowanie w możliwie dużym zakresie. Obszar nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody i krajobrazu na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W planie uwzględnione zostały uwarunkowania wynikające z położenia części obszaru w strefie ochrony archeologicznej i dla tego obszaru zostały zawarte ustalenia nakładające obowiązek zapewnienia nad robotami ziemnymi nadzoru archeologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Są one zapewnione m.in. obowiązkiem zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilościach na poziomie minimum określonych w przepisach odrębnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni. Teren obecnie nie jest uzbrojony w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, jednak wszystkie elementy tego uzbrojenia są możliwe do wykonania jako rozbudowa istniejących sieci. Na tym etapie sporządzania planu miejscowego nie zapadła jeszcze

ostateczna decyzja, czy uzbrojenie to będzie wykonywane środkami własnymi gminy, czy też zgodnie z konkretnymi potrzebami przyszłych przedsiębiorców przez nich samych. Zaprojektowany układ komunikacyjny w zakresie dróg publicznych wymaga wykupu ok. 0,75 ha gruntów prywatnych.

- prawo własności. Obszar objęty planem, za wyjątkiem istniejących dróg publicznych: głównej ruchu przyspieszonego, głównej i lokalnych oznaczonych symbolami 4KDL, 5KDL jest własnością prywatną i realizacja zamierzonego zagospodarowania terenów oraz ich zabudowa zgodnie z planem ma być realizowana przez przyszłych inwestorów po wykupie gruntów. Dla terenów oznaczonych symbolami 1PU, 2PU plan dopuszcza możliwość wykonania scaleń.
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W przypadku zaistnienia konieczności wykorzystania obszaru na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – inwestycje tego celu są możliwe do realizacji w oparciu o ustalenia zawarte w § 8 pkt 2,
- potrzeby interesu publicznego. Są uwzględnione w planie poprzez ustalenie stosownych terenów na poszerzenia istniejących i budowę nowych gminnych dróg publicznych.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Takie potrzeby mogą zostać skonkretyzowane w zależności od rodzaju lokalizowanej tu działalności i podjęcia oferty gminy przez nieznanych dziś oferentów. Przez obszar planu przebiegają linia wysokiego napięcia 110 kV i gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Łódź-Sieradz, które stanowią z jednej strony o pewnych ograniczeniach dla zabudowy i zagospodarowania, a z drugiej – atuty dla przyszłych przedsiębiorców. Wieś Czechy jest wyposażona zarówno w sieć wodociągową jak i w kanalizację sanitarną, a więc ich rozbudowa jest możliwa do wykonania. Odbiornik ścieków, jakim jest miejska oczyszczalnia ścieków zlokalizowana na gruntach wsi Tymienice w odległości około 1,2 km od przedmiotowego obszaru ma dotychczas niewykorzystane rezerwy przepustowości, jest też możliwa budowa własnych urządzeń oczyszczających ścieki technologiczne.
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco w poszczególnych etapach prac nad projektem planu m.in. poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń na stronie internetowej gminy,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco. W toku sporządzania projektu planu została też zorganizowana dodatkowo dyskusja publiczna z mieszkańcami wsi Czechy zorganizowana w szkole w tej wsi w godzinach popołudniowych umożliwiających wzięcie w niej udziału każdemu zainteresowanemu projektem,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Wieś Czechy jest wyposażona w gminną sieć wodociągową z ujęcia wód podziemnych w Czechach. Ujęcie to znajduje się na w odległości zaledwie ok. 200 m od południowych granic obszaru planu. Ujęcie to z ewentualną możliwością rozbudowy pozwala zapewnić obszarowi dostawę wody dla przemysłu, jednak z pewnymi ograniczeniami dla przemysłu wodochłonnego.
- obszar objęty planem znacząco wpłynie na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Będzie to bowiem obszar nowych miejsc pracy, a zatem drogi publiczne muszą przyjąć wzmocniony ruch samochodowy łącznie z transportem publicznym. W Zduńskiej Woli, jak też w Sieradzu miasta są obsługiwane przez miejską komunikacją autobusową, która prowadzi ruch drogą wojewódzką także pomiędzy obydwoma miastami uzupełniając komunikację autobusową PKS. Mniejszą rolę może pełnić w obsłudze pasażerskiej kolej, której dworce i przystanki nie są zlokalizowane z uwzględnieniem obszaru objętego planem miejscowym. Należy zatem większą wagę przywiązywać do obsługi miejsc pracy samochodami osobowymi i publiczną komunikacją autobusową.
- proponowane w planie rozwiązania nie utrudnią ewentualnego urządzenia ścieżek rowerowych i chodników wzdłuż dróg publicznych w granicach obszaru objętego planem.
- nowa zabudowa o funkcjach określonych w niniejszym planie miejscowym obejmuje w większości

obszar położony poza ukształtowaną zwartą strukturą przestrzenną wsi Czechy, stanowi jednak kontynuację tej struktury w kierunku zachodnim. Jest zasadnym, aby zabudowa o funkcjach mieszkaniowych i funkcjach mieszanych z udziałem mieszkaniowej wsi Czechy nie rozwijała się w bezpośrednim sąsiedztwie uciążliwych tras komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym. Temu ma też służyć umożliwienie gospodarczego zaktywizowania terenów w sąsiedztwie węzła „Zduńska Wola-Zachód” na trasie ekspresowej S8, łatwych do uzbrojenia i dobrze obsłużonych komunikacyjnie. Obszar ten ma swoją kontynuację w sąsiedniej gminie Sieradz, gdzie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania tej gminy przypisano terenom sąsiadującym od zachodu takie same funkcje produkcyjno-usługowe, składów i magazynów .

2. 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.

Gmina Zduńska Wola ma aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XXV/181/16 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 23 czerwca 2016 r. W tym studium obszar objęty planem jest przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny oraz zabudowę usługową, a więc plan miejscowy nie będzie stanowił naruszenia ustaleń studium.

Rada Gminy w okresie poprzedniej kadencji podjęła uchwałę Nr XVI/12/2012 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych. W tej ocenie, która odnosiła się do studium uchwalonego w 2009 r. nie uwzględniono zamiaru sporządzenia planu miejscowego dla tej części wsi Czechy. Po tym okresie, sporządzona była nowa edycja studium w 2013 r. i częściowe zmiany w 2016 r, jednak w bieżącej kadencji oceny takiej jeszcze nie opracowywano.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja planu wpłynie w istotny sposób na wydatki gminy na cele publiczne i głównie – w I etapie – będzie odnosiła się do wykupu gruntów prywatnych pod nowe drogi publiczne (droga lokalna o symbolu 3KDL oraz poszerzenia dróg gminnych oznaczonych symbolami 4KDL, 5KDL). Pozostałe wydatki i szacowane korzyści dla budżetu gminy są zawarte w prognozie finansowej planu.