

**UCHWAŁA NR XXXVI/258/2017  
RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA**

z dnia 19 maja 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru części wsi Wymysłów i Gajewniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 2016 r. poz. 778, zm. poz. 904, poz. 961) i uchwały Nr VII/56/2015 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru część wsi Wymysłów i Gajewniki ze zmianą zawartą w uchwale Nr XXVIII/203/2016 z dnia 29 września 2016 r., po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduńska Wola, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Wymysłów i Gajewniki 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 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. 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) 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; a także budowli, które mogą wykraczać poza tę linię do 1,5 m;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych w danym terenie;

- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie;
- 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) 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;
- 12) 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;
- 13) dachu płaskim – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 14) dachu wielospadowym – rozumie się przez to dach o minimum dwóch połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10°;
- 15) adaptacji budynków – rozumie się przez to przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością ich remontu, modernizacji lub przebudowy; dopuszcza się rozbiórki budynków w przypadku innych, zgodnych z niniejszym planem, zamierzeń inwestora;
- 16) rozbudowie budynków – rozumie się przez to wszelkie przekształcenia budynków, w wyniku których następuje powiększenie ich kubatury, w tym również zmiana geometrii dachu;
- 17) ogrodzeniu pełnym – rozumie się przez to ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 18) terenie zadrzewionym o charakterze plantacji – należy przez to rozumieć zadrzewienie na gruncie rolnym złożone z gatunków drzew szybko rosnących;
- 19) działce inwestycyjnej – rozumie się przez to działkę lub zespół działek objęty tym samym pozwoleniem na budowę.

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

### § 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) oznaczone symbolami 5MN, 6MN i 7MN tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) oznaczone symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) oznaczone symbolem 8RM tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich;
- 4) oznaczone symbolami 9PU, 10PU, 11PU, 12PU, 13PU tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny;
- 5) oznaczone symbolem 14E tereny elektroenergetyki, stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 6) oznaczone symbolem 15ZL tereny przeznaczone pod lasy;
- 7) oznaczone symbolem 16R – tereny przeznaczone pod uprawy rolne,
- 8) oznaczone symbolem 17R/ZL tereny przeznaczone pod zalesienia;
- 9) oznaczone symbolami 1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD tereny przeznaczone pod komunikację – drogi publiczne: lokalną i dojazdowe;

10) oznaczone symbolami 6KDW i 7KDW tereny przeznaczone pod komunikację – drogi wewnętrzne, niepubliczne.

§ 4. 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe 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 komunikacji 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.

§ 5. W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, udokumentowanych złóż surowców i udokumentowanych ujęć wód podziemnych, bowiem takie nie występują. Z tych samych powodów nie ustala się także zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Nie ustala się też krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa z uwagi na brak audytu krajobrazowego.

§ 6. 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) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ograniczeń w użytkowaniu i zabudowie wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (pas szerokości 36,0 m tj. po 18,0 m od osi linii w każdą stronę);
- 5) tereny istniejących zadrzewień o charakterze plantacji, objęte szczególnymi ustaleniami;
- 6) zieleń izolacyjna;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

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

- 1) tereny zmeliorowane wg ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów;
- 2) granica sołectw Wymysłów i Gajewniki;
- 3) teren zamknięty PKP.

## **Rozdział 2.**

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

§ 7. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i nieuciążliwa zabudowa usługowa, w ramach którego na poszczególnych działkach budowlanych ustala się realizację co najmniej jedną z w/w funkcji lub obydwie,
  - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich przebudowie, rozbudowie oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, wiatami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **5MN i 6MN**, dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
  - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **7MN**, dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **8RM** dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
  - 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, budynków i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego i ogrodniczego (typu: budynki inwentarskie, składowe, magazyny, wiaty i garaże na maszyny rolnicze, itp.) oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 5) teren zabudowy produkcyjno – usługowej składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **9PU**, dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno – usługowa, składów i magazynów,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: adaptacja budynków mieszkalnych właścicieli;
  - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością rozbudowy i przebudowy oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
- 6) tereny zabudowy produkcyjno – usługowej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **10PU, 11PU, 12PU**, dla których ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno – usługowa, składów i magazynów,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, lokalizacja odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW ograniczona do ogniw fotowoltaicznych, przy czym linie rozgraniczające terenów stanowią równocześnie granice ich stref ochronnych,
  - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 7) tereny zabudowy produkcyjno – usługowej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **13PU**, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno – usługowa, składów i magazynów,
  - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 8) tereny urządzeń elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem: **14E**, dla którego ustala się: przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV z możliwością rozbudowy i przebudowy;
- 9) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem: **15ZL**, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – lasy,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia służące prowadzeniu gospodarki leśnej, ścieżki piesze i rowerowe oraz powiązane z nimi urządzenia rekreacji ogólnodostępnej;
- 10) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem: **16R**, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe - tereny upraw rolnych,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym ograniczone do terenów nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: budowa stawów rybnych oraz dla celów związanych z potrzebami upraw rolnych;
- 11) tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **17R/ZL**, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe - tereny przeznaczone do zalesienia,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne - sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
  - c) do czasu zalesienia – tereny upraw rolnych;
- 12) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**, 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: realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, zieleń;
- 13) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **6KDW i 7KDW**, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: gminne drogi wewnętrzne (niepubliczne),
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

14) na całym obszarze objętym planem, z wyłączeniem lasów i terenów rolnych wymagających uzyskania zgody na nierolnicze przeznaczenie, dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji i łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz inwestycji w zakresie bezpieczeństwa państwa.

**§ 8.** Przebieg linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej i nieprzekraczalne linie zabudowy określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 9.** Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagające ukształtowania – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNU, 3MNU, 4MNU, 6MN, tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami 10PU, 11PU, 12PU, a także tereny przeznaczone do zalesienia oznaczone symbolem 17R/ZL;
- 2) wymagające kontynuacji procesu kształtowania i uzupełnienia funkcji – tereny w znacznym stopniu zainwestowane obejmujące: – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2MNU, 5MN, 7MN, tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9PU, 13PU;
- 3) wymagające zachowania i ochrony dotychczasowych funkcji – tereny lasów oznaczone symbolem 15ZL i tereny upraw rolnych oznaczone symbolem 16R.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem ustala się ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy usługowej w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie przez osoby niepełnosprawne;
- 2) dopuszcza się realizację przepustów i przejazdów nad rowami;
- 3) dla budynków nowych i istniejących usytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązek:
  - a) stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i materiałów dekarских,
  - b) utrzymania kolorystyki ścian budynków z przewagą barw jasnych i pastelowych zharmonizowanych z kolorystyką budynków sąsiednich;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych okładzin z blachy falistej, blachy trapezowej i tworzyw sztucznych (typu siding);
- 5) możliwość wyznaczania nowych dróg wewnętrznych o szerokości min. 6 m;
- 6) dla działek niezainwestowanych, nieposiadających dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej – zagospodarowanie łączne z działkami posiadającymi taki dostęp;
- 7) dla obiektów o wysokości 50 m npt i większej, ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązek zgłoszenia do właściwego organu, celem uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

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

- 1) z zastrzeżeniem pkt 5, zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących;
- 2) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych:
  - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej,
  - c) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
- 3) zasady umieszczania reklam lokalizowanych na budynkach:
  - a) obowiązek umieszczania w przestrzeni parteru,
  - b) maksymalna powierzchnia reklamowa oraz szyldów - 4,0 m<sup>2</sup>,
  - c) obowiązek dostosowania kompozycji, kolorystyki oraz grafiki reklam i szyldów do kompozycji architektonicznej i charakteru elewacji budynku,

- d) reklamy umieszczane na ścianach nie mogą przesłaniać okien oraz detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany;
- 4) zakaz umieszczania reklam o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, ze światłem pulsującym lub błyskowym;
  - 5) dopuszcza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami PU lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących o maksymalnej powierzchni reklamowej 10,0 m<sup>2</sup> i o maksymalnej wysokości 8,0 m.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem 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 – 1,8 m od poziomu terenu, a przy granicy terenów oznaczonych symbolami PU z terenami o funkcjach mieszkaniowych – 2,20 m;
- 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;
- 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 i sposobu realizacji:

- 1) obowiązek bilansowania i realizacji miejsc postojowych w ramach własnej nieruchomości, w tym w garażach;
- 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.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć realizowanych na terenach produkcyjno – usługowych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9PU-13PU, gdzie mogą być dopuszczone przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz określony w pkt 1 nie dotyczy inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie infrastruktury technicznej oraz telekomunikacji i łączności publicznej, a także inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) obowiązek zachowania wszystkich rowów otwartych stanowiących odbiorniki wód deszczowych;
- 4) obowiązek rozwiązywania kolizji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z terenami wód powierzchniowych oraz z rowami otwartymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczonych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i produkcyjno-usługowej w stosunku do funkcji terenów przyległych nie może wykraczać poza nieruchomość, do której inwestor nabył tytuł prawny;
- 7) zakaz tworzenia stałych składowisk i miejsc czasowego gromadzenia wszelkich rodzajów odpadów nie pochodzących z prowadzonej na danym terenie działalności gospodarczej;

- 8) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami na odpady stałe zgodnie z obowiązującymi przepisami, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy oraz powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji;
- 9) zakaz lokalizowania, na terenach o podstawowej funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, z wyłączeniem terenu zabudowy zagrodowej, nowych budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
- 10) ustala się, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN, 6MN, 7MN, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 8RM ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) pozostałe tereny określone w niniejszym planie miejscowym nie są klasyfikowane akustycznie;
- 11) 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**

**§ 15. 1** Na obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, objętych ochroną prawną na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Nie ma także zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych i nie wyznacza się tu strefy ochrony archeologicznej.

#### **Rozdział 6.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 16. 1.** Na obszarze objętym planem 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 dla przestrzeni publicznych, do których zaliczono tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

#### **Rozdział 7.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu dla:
  - a) terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU i 4MNU – zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8 m i 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przebiegu na terenie o symbolach 1MNU i 2MNU linii wysokiego napięcia 110 kV oraz w odległości 6 m i 8 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDD i 5KDD,
  - b) terenów oznaczonych symbolem 3MNU – zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m i 10 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD, 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL i z uwzględnieniem odległości od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa i przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;



- 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
    - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
    - dach: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $25^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
    - kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic działki,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych:
    - wysokość: maksymalnie 6,0 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
    - dach: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $10^{\circ} - 35^{\circ}$ ,
  - c) dla wiat:
    - wysokość: maksymalnie 5 m do kalenicy,
    - dach wielospadowy nawiązujący do budynków mieszkalnych i(lub) usługowych o kącie nachylenia połaci  $10-25^{\circ}$ ;
- 5) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych i usługowych przy granicy działki tylko w sytuacji, gdy szerokość działki jest równa lub mniejsza od 16,0 m;
- 6) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i wiat przy bocznych granicach działek maksymalnie na 50 % długości jednej z granic;
- 7) dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $5^{\circ} - 35^{\circ}$  dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 8) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych;
- 9) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu w przypadku, gdy rozbudowa istniejącego budynku nie obejmuje zmiany jego wysokości;
- 10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 11) zakaz rozbudowy istniejących budynków i budowy nowych budynków w przypadku przekroczenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy; dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków zgodnie z zasadami określonymi dla nowej zabudowy;
- 12) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,9;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 15) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 22,0 m,
  - c) dopuszcza się 20 % tolerancję ww. parametrów,
  - d) kąt nachylenia linii podziałów w stosunku do pasa drogowego – w przedziale  $75-105^{\circ}$ ,
  - 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 poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6 m oraz możliwości obsługi urządzeniami infrastruktury technicznej.
- 16) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych:

- a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usługowej – 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) min. 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w przypadkach, gdy powierzchnia użytkowa funkcji usługowej przekroczy 300 m<sup>2</sup>;
- 17) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 18) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) 1MNU i 2MNU – z istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL oraz z istniejącej gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
  - b) 3MNU – z istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL oraz z projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD,
  - c) 4MNU – z istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL i gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDD, a także za pośrednictwem dojazdów i dróg wewnętrznych wyprowadzonych z dróg publicznych;
- 19) obowiązują ograniczenia dla zabudowy, określone w § 28, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNU i 2MNU, w granicach strefy od napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN, 6MN i 7MN**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem odległości od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi i odległości od terenu kolejowego, w tym:
  - a) terenów oznaczonych symbolem 5MN - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
  - b) terenów oznaczonych symbolem 6MN – w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDD,
  - c) terenów oznaczonych symbolem 7MN – według rysunku planu, jednak nie mniej niż 30,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej o symbolu 4KDD i 20,0 m od terenu kolejowego;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa i przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
  - a) dla budynków mieszkalnych:
    - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
    - dach: wielospadowy, kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 45°,
    - kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
  - b) dla budynków: usługowych, gospodarczych i garażowych:
    - wysokość: maksymalnie 6,0 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
    - dach: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10°– 40°;
- 5) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych przy granicy działki tylko w sytuacji, gdy szerokość działki jest równa lub mniejsza od 16,0 m;
- 6) dopuszcza się usytuowanie budynków usługowych, gospodarczych i garażowych przy bocznych granicach działek;

- 7) dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $5^{\circ} - 35^{\circ}$  dla budynków o funkcjach dopuszczalnych, usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 8) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków mieszkalnych;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 13) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20,0 m,
  - c) dopuszcza się 10 % tolerancję in minus dla ww. parametrów,
  - d) kąt nachylenia linii podziałów w stosunku do pasa drogowego: w przedziale  $75-105^{\circ}$ ,
  - 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 poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6 m oraz możliwości obsługi urządzeniami infrastruktury technicznej.
- 14) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
  - a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usługowej – 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 15) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 16) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) 5MN – z powiatowej drogi publicznej, klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych o szerokości korytarza min. 6 m;
  - b) 6MN – z gminnej drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 5KDD,
  - c) 7MN – z istniejących gminnych dróg publicznych, klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 4KDD i 5KDD;
- 17) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w § 28 ust.2 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 6MN w części położonej w granicach gruntów zmeliorowanych drenażem.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **8RM** ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDD;
- 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 mieszkalnych:
    - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
    - dach: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $25^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
    - kierunek głównej kalenicy: prostopadły do jednej z bocznych granic działki,

- b) dla budynków usługowych, gospodarczych oraz garażowych:
- wysokość: maksymalnie 7,0 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
  - dach: spadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $10^{\circ} - 35^{\circ}$ ,
- c) dla budynków związanych z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego i ogrodniczego (typu: budynki inwentarskie, składowe, magazyny, wiaty i garaże na maszyny rolnicze, itp.):
- wysokość: maksymalnie 9,0 m,
  - dachy: jednospadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $10^{\circ} - 40^{\circ}$ ,
- d) dla urządzeń rolniczych – wysokość: maksymalnie 12,0 m;
- 5) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków mieszkalnych;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,7;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 10) podział terenu dopuszczalny wg zasad wynikających z przepisów odrębnych dla terenów rolnych;
- 11) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
- a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usługowej – 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 12) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 13) obsługa komunikacyjna terenu – z istniejącej drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 5KDD.
- § 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **9PU** ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem odległości od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
    - a) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL,
    - b) w odległości 6 m i 8 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD z możliwością zmniejszeń wg rysunku planu;
  - 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 produkcyjnych i usługowych:
      - wysokość: maksymalnie 15,0 m,
      - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3,
      - dach: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $15^{\circ} - 35^{\circ}$ ,
      - kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do bocznych granic działek;
    - b) dla budynków magazynowych, składowych, gospodarczych i garażowych:
      - wysokość: maksymalnie 10,0 m,
      - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
      - dach: płaski, jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $10^{\circ} - 35^{\circ}$ ;
    - c) dla istniejących budynków mieszkalnych właścicieli:

- wysokość: maksymalnie 10 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
  - dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: w przedziale 25-45°,
- 5) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów w przypadku, gdy rozbudowa istniejącego budynku nie obejmuje zmiany jego wysokości;
  - 6) dopuszcza się łączenie funkcji: produkcyjnej, usługowej, magazynowej, składowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków produkcyjnych i usługowych;
  - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
  - 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,10;
  - 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,5;
  - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
  - 11) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 25,0 m,
    - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° – 105°;
    - d) 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 m oraz możliwości obsługi urządzeniami infrastruktury technicznej.
  - 12) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych: 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 3 miejsca pracy; w tym min. 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
  - 13) obowiązek zagospodarowania zielenią izolacyjną wysoką pasa terenu o szerokości min. 2 m przy granicy z terenem o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 14) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
  - 15) obsługa komunikacyjna terenów: z powiatowej drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL i z projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10PU, 11PU, 12PU i 13PU** ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem odległości od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi i od terenu kolejowego, w tym:
  - a) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD,
  - b) w odległości 10 m i 6 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolami 4KDD i 5KDD z możliwością zmniejszeń według rysunku planu;
  - c) w odległości 12 m od terenu kolejowego, zamkniętego;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 11PU, 12PU, 13PU stanowią działki inwestycyjne;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy, w tym na terenie o symbolu 13PU m.in. abonenckiej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
- 4) rozbudowa istniejących i budowa nowych budynków oraz dopuszczalnych instalacji fotowoltaicznych jest możliwa pod warunkiem spełnienia zasad:
  - a) dla budynków produkcyjnych i usługowych:

- wysokość: maksymalnie 15,0 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3,
  - dach: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°– 35°,
  - kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do bocznych granic działek;
- b) dla budynków magazynowych, składowych, gospodarczych i garażowych:
- wysokość: maksymalnie 12,0 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
  - dach: płaski, jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10°– 35°,
- c) wysokość instalacji fotowoltaicznych – do 6 m;
- 5) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu w przypadku, gdy rozbudowa istniejącego budynku nie obejmuje zmiany jego wysokości;
  - 6) dopuszcza się łączenie funkcji: produkcyjnej, usługowej, magazynowej, składowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków produkcyjnych i usługowych;
  - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
  - 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
  - 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,5;
  - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
  - 11) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 25,0 m,
    - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° – 105°,
    - d) dopuszcza się 10 % tolerancję wymieniowych 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 poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 8 m oraz możliwości obsługi urządzeniami infrastruktury technicznej;
  - 12) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych: 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 3 miejsca pracy; w tym min. 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
  - 13) obowiązek zagospodarowania zielenią izolacyjną wysoką pasa terenu o szerokości min. 2 m przy granicy z terenem o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej;
  - 14) obowiązek uwzględnienia na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11PU szczególnych warunków zagospodarowania terenów w części, na których występują zadrzewienia o charakterze plantacji, gdzie nakazuje się ich zachowanie przynajmniej w 30 % w stosunku do powierzchni, na której występują;
  - 15) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12, jednak z dopuszczeniem ogrodzeń pełnych, o wysokości do 2,0 m;
  - 16) obsługa komunikacyjna terenów:
    - a) oznaczonych symbolem 10PU: z projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD,
    - b) oznaczonych symbolem 11PU: - z istniejącej gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDD,
    - c) oznaczonych symbolem 12PU: z istniejącej drogi gminnej, przewidzianej do poszerzenia oznaczonej symbolem 4KDD;

d) oznaczonych symbolem 13PU – z istniejącej drogi gminnej, przewidzianej do poszerzenia oznaczonej symbolem 4KDD.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **14E** ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejącej stacji transformatorowej z możliwością rozbudowy i przebudowy na stację wewnętrzną po spełnieniu warunków:
  - a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
  - b) dach: płaski lub w formie stożka albo kopuły;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu – z istniejącej powiatowej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL,

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **15ZL**, ustala się zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z potrzebami gospodarki leśnej;
- 2) adaptacja istniejących przebiegów sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od drzew wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) podziały nieruchomości dopuszczalne na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **16R**, ustala się zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 2) dopuszcza się budowę stawów rybnych nie stanowiących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) podziały terenów dopuszczalne wg zasad wynikających z przepisów odrębnych dla terenów rolnych.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **17R/ZL**, ustala się zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji określonych w § 7 pkt 11;
- 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**

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

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

§ 27. 1. Ustalenia niniejszego rozdziału 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 poprzez powiększanie działek sąsiednich oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

2. 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.

### **Rozdział 9.**

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

§ 28. 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:

- 1) szerokość 36,0 m tj. po 18,0 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych w strefie – jest możliwe po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenu w granicach strefy przy uwzględnieniu ograniczeń określonych w przepisach odrębnych;

2. W granicach planu występuje, oznaczony na rysunku planu, fragment terenów zmeliorowanych. W związku z powyższym przy realizacji inwestycji na tym terenie należy uwzględnić wymagania określone w przepisach odrębnych tj.

- 1) zmiana przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych na cele nierolnicze może nastąpić po uprzednim dokonaniu przebudowy urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania i wystąpieniu do właściwego organu o ich wykreślenie z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów;
- 2) ewentualne kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z rurociągami drenarskimi powinny być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze przedstawionym na rysunku planu nie występują rowy melioracyjne ujęte w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów;
- 4) 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.

### **Rozdział 10.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej**

§ 29. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, przebudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym regionu i gminy zapewnia droga powiatowa Nr 4906E, klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem: 1KDL;
- 2) obsługę terenów przyległych o różnych funkcjach zapewniają także istniejące drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 2KDD i 5KDD, projektowana droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 3KDD i istniejąca przewidziana do poszerzenia droga dojazdowa o symbolu 4KDD;
- 3) obsługę działek leśnych i terenów upraw leśnych zapewnia droga wewnętrzna oznaczona symbolem 6KDW i 7KDW.

§ 30. 1. Dla dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD ustala się:

- 1) dla drogi powiatowej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, w tym jezdnia 5 m i dwustronne chodniki;
- 2) dla dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 2KDD – droga gminna, istniejąca, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, w tym jezdnia szerokości w przedziale 4,5-6,0 m i chodnik co najmniej jednostronnie,



- b) 3KDD – droga gminna projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, w tym jezdni szerokości w przedziale 4,5-6,0 m, z dopuszczeniem asymetrycznego odcinkowego przebiegu i chodnik co najmniej jednostronnie,
- c) 4KDD – droga gminna istniejąca, przewidziana do poszerzenia, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, w tym jezdni szerokości w przedziale 4,5-6,0 m i chodnik co najmniej jednostronnie,
- d) 5KDD – droga gminna istniejąca, szerokość w liniach rozgraniczających 11,0 m, w tym jezdni szerokości w przedziale 4,5-6,0 m i chodnik co najmniej jednostronnie.

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

- 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) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) możliwość wykorzystania terenów w korytarzach ulic publicznych do prowadzenia ścieżek rowerowych i 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.

**§ 31.** Dla dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KDW i 7KDW, ustala się:

- 1) 6KDW – istniejąca droga stanowiąca dojazd do działek leśnych, o nawierzchni gruntowej, z zachowaniem dotychczasowych parametrów.
- 2) 7KDW – istniejąca droga do zabudowy zagrodowej położonej poza granicą planu, o nawierzchni gruntowej z zachowaniem dotychczasowych parametrów,

**§ 32. 1.** Dla obszaru objętego planem ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszystkich mediów:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) 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 ust. 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.

**§ 33.** 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.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych i ochrony przeciwpożarowej w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,

- b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, w tym także na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy o różnych funkcjach (mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i produkcyjno-usługowej, składów i magazynów),
  - c) na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej dopuszcza się zachowanie istniejących studni przydomowych,
  - d) ustala się zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych poprzez hydranty ppoż. montowane na sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
- a) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej oraz przydomowe/przyobiektove oczyszczalnie ścieków,
  - b) do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych/przyobiektoowych oczyszczalni ścieków,
  - c) rozbudowę i budowę sieci kanalizacyjnej stosownie do potrzeb lokalnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
- a) odprowadzanie wód deszczowych:
    - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej powierzchniowo na teren własnej działki,
    - z terenów mieszkaniowo-usługowej, zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów - do lokalnych sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem innych rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z terenów dróg publicznych i parkingów siecią kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń indywidualnych, po uprzednim podczyszczeniu ścieków na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązek podczyszczenia ścieków deszczowych w granicach własnej działki dla wszystkich obiektów i terenów, z których spływ wód stanowić może zagrożenie dla środowiska, do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami: obowiązek selektywnego gromadzenia odpadów na terenie działek oraz zakładów przemysłowych i ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną: z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu niskoemisyjnych nośników energii cieplnej (w tym m.in. olej opałowy, gaz przewodowy, gaz propan-butan ze zbiorników nadziemnych lub podziemnych, a na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej – gaz propan-butan oraz z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW) .
- 6) w zakresie usług telekomunikacyjnych:
- a) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
  - b) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci opartej na systemach radiowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz:
- a) przewodowy,
  - b) z butli propan – butan oraz z naziemnych lub podziemnych zbiorników przydomowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy – z istniejącej sieci niskiego napięcia z wykorzystaniem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,

- b) lokalizacja nowej stacji transformatorowej wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz wydzielenia działki o minimalnych wymiarach 5,0 m x 6,0 m dla stacji wewnątrzowej 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) ustala się docelowe skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, w szczególności na terenach o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
- e) na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną. Dopuszczenie to nie dotyczy terenów oznaczonych w planie symbolami 9PU i 13PU.

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 35.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budowy w okresie ważności pozwolenia na budowę.

## **Rozdział 12.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości**

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

- 1) terenów oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU z wyłączeniem działek z istniejącą zabudową w okresie wejścia w życie planu tj. oznaczonych numerami ewidencyjnymi 141/17, 141/18 i 47 – 30 % ;
- 2) terenów oznaczonych symbolami 3MNU i 4MNU – 30%;
- 3) terenów oznaczonych symbolem 5MN z wyłączeniem działek zabudowanych w okresie wejścia planu w życie tj. oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 161/7, 163, 164/3, 169, 167/3, 168 – 30 %;
- 4) terenów oznaczonych symbolem 6MN – 30 %;
- 5) terenów oznaczonych symbolami 10PU, 11PU, 12PU w całości – 30 %;
- 6) terenów oznaczonych symbolem 9PU – w części położonej poza terenem istniejącej zabudowy – tj. obejmującą działki oznaczone numerem ewidencyjnym 175/1 i 174/1 - 30 %;
- 7) terenów komunikacji oznaczonych symbolem 3KDD – 10 %.

2. Nie ustala się stawki procentowej dla:

- 1) terenów stanowiących własność Skarbu Państwa (teren komunikacji o symbolu 1KDL) i własność komunalną Gminy (tereny komunikacji oznaczone symbolami 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDW i 7KDW);
- 2) terenów oznaczonych symbolami: R i ZL, dla których plan nie zmienia przeznaczenia;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem R/ZL przeznaczonych do zalesienia;
- 4) terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolami 2MNU, 5MN i 7MN w części obejmującej zabudowane działki w dacie uchwalenia planu.
- 5) terenów zabudowy zagrodowej oznaczonej w planie symbolem: 8RM, dla których plan nie zmienia przeznaczenia;
- 6) terenów oznaczonych symbolami: 9PU (w części istniejącej zabudowy tj. działki Nr 187/5, 187/6, 187/7) i 13PU (w całości), dla których plan nie zmienia przeznaczenia.

## **Rozdział 13.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 37.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zduńska Wola.

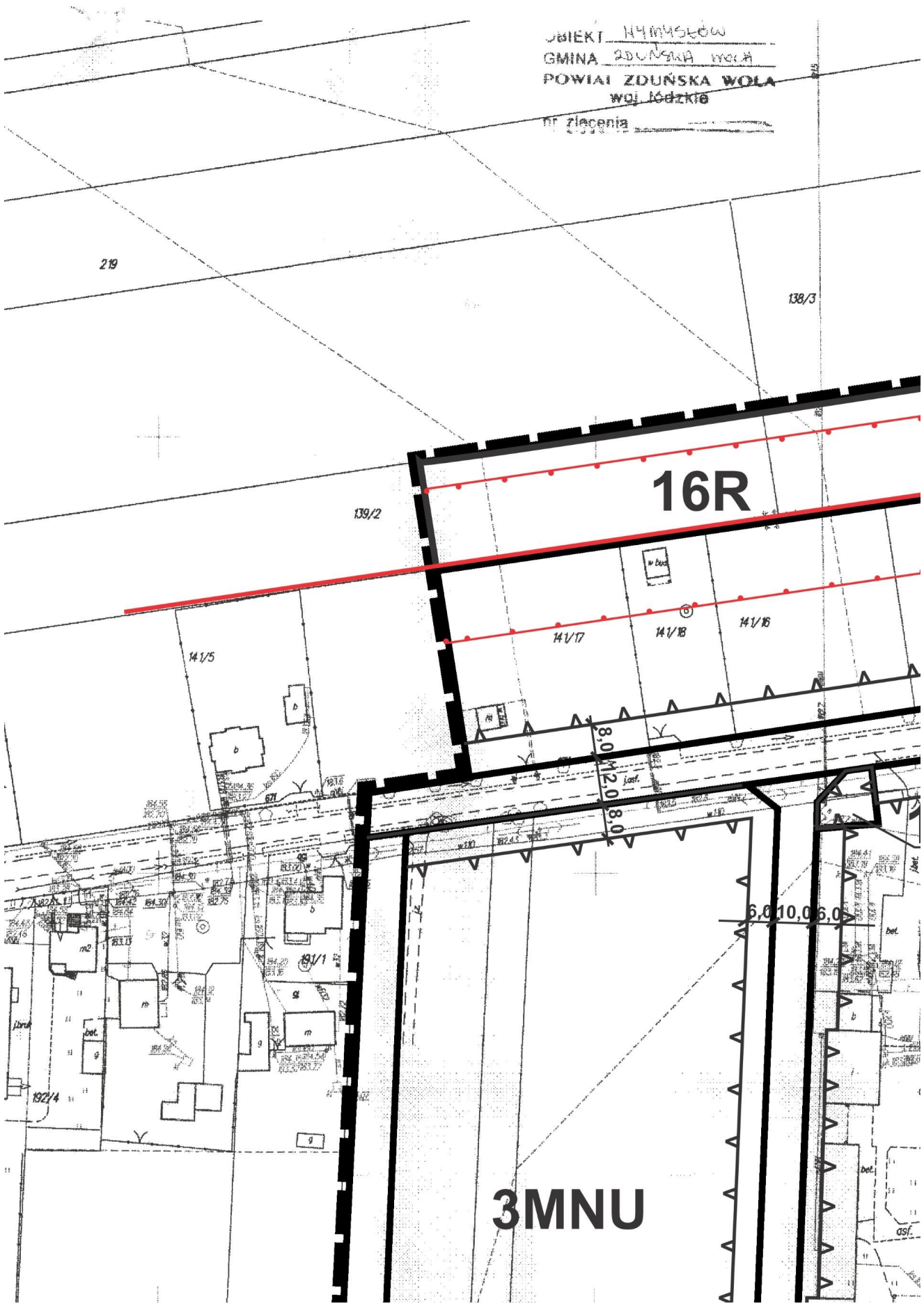
§ 38. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

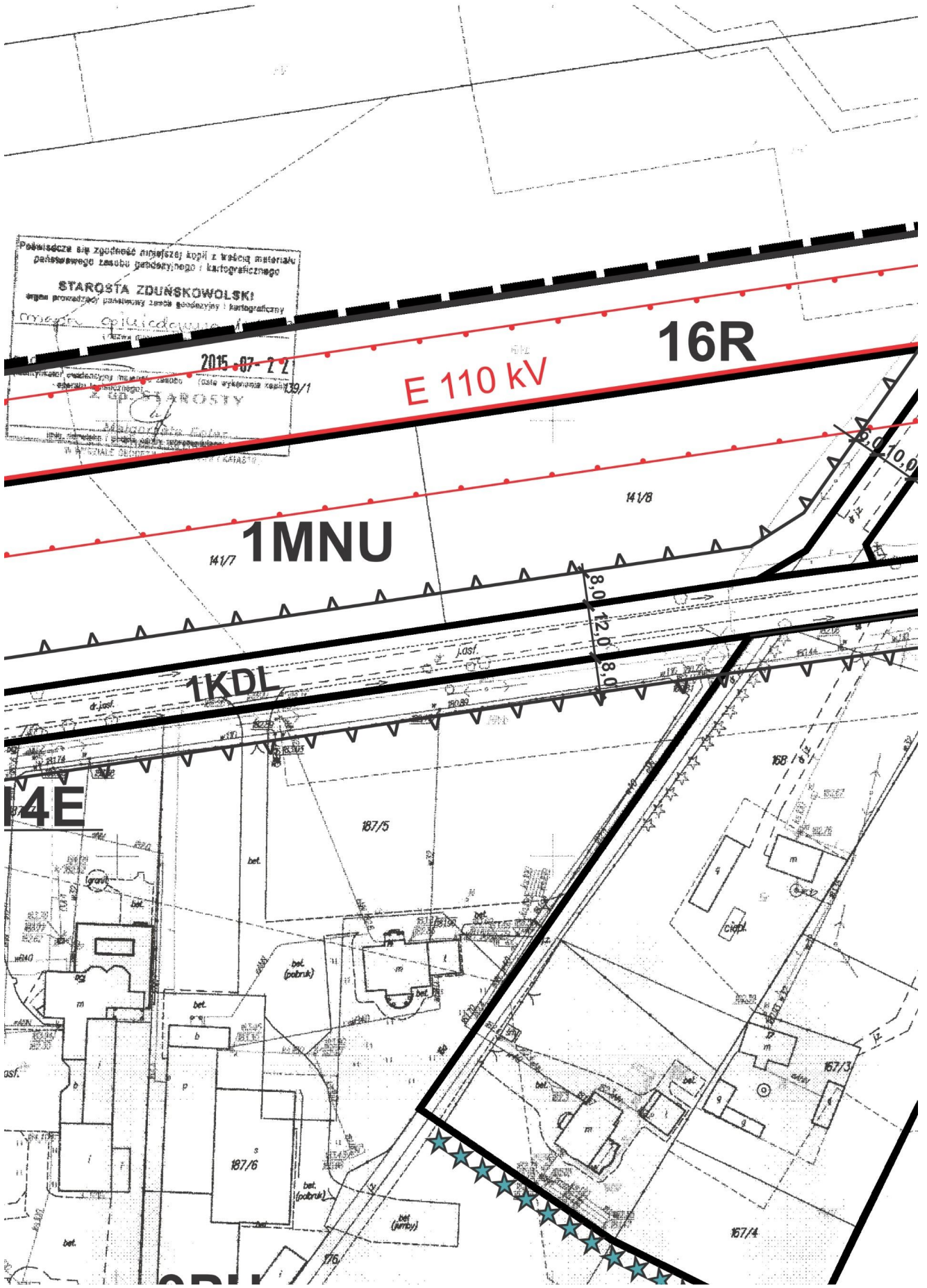
Przewodniczący Rady Gminy  
Zduńska Wola

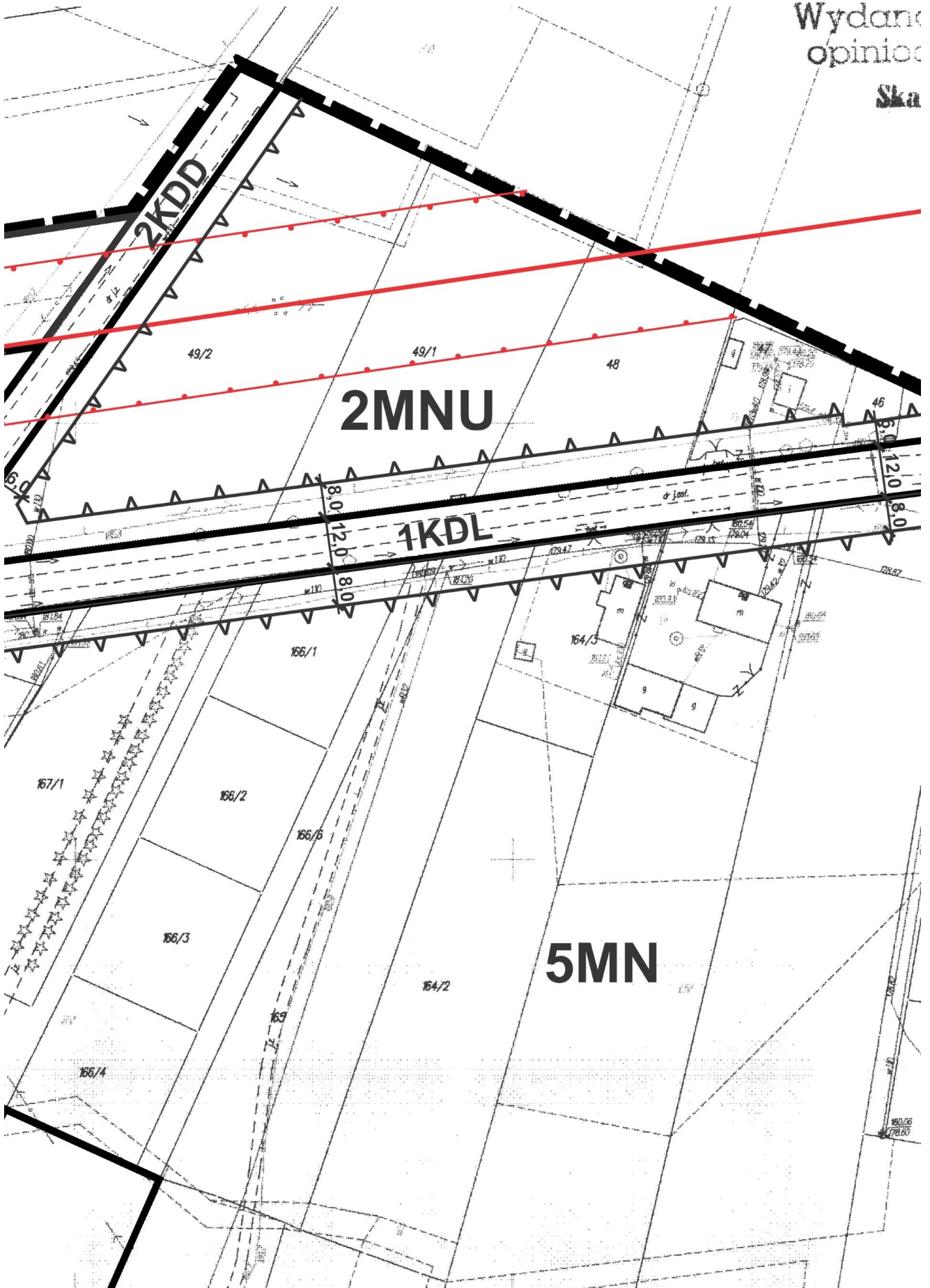
**Janusz Sakiewa**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/258/2017  
Rady Gminy Zduńska Wola  
z dnia 19 maja 2017 r.

OBIEKT HYMNUSŁÓW  
GMINA ZDUŃSKA WOLA  
POWIAT ZDUŃSKA WOLA  
woj. łódzkie  
nr zlecenia \_\_\_\_\_





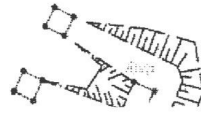




o do celów  
dowczych.

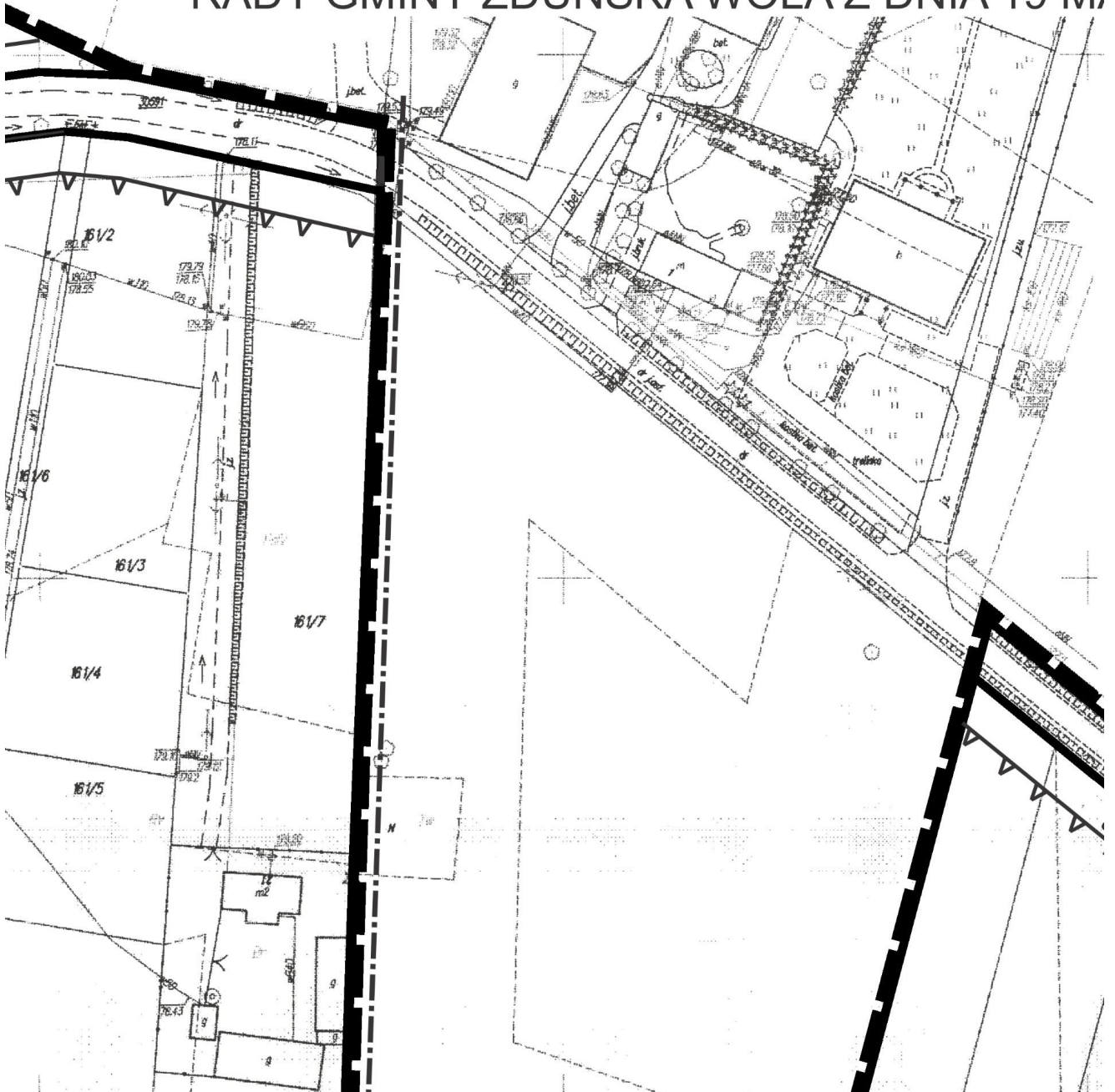
ka 1:1000

45/2



# MIEJSCOWY PLAN ZA DLA OBSZARU CZI

RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK Nr 1 DO UCH  
RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA Z DNIA 19 M



# ZAGOSPODAROWANIA PRZ ĘŚCI WSI WYMYSŁÓW

HWAŁY Nr XXXVI/258/2017  
AJA 2017 r.

## LEGENDA

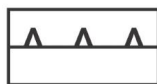
### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE



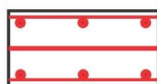
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



PRZEZNACZENIA TERENÓW WRAZ Z LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY



STREFA OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU I ZABUDOWIE WZDŁUŻ ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV



TERENY ISTNIEJĄCYCH ZADRZEWIEN O CHARAKTERZE PLANTACJI OBJĘTE SZCZEGÓLNYMI USTALENIAMI



ZIELEŃ IZOLACYJNA



TEF  
JEC



TEF



TEF



TEF  
SKŁ



TEF



TEF



TEF



TEF



TEF



TEF

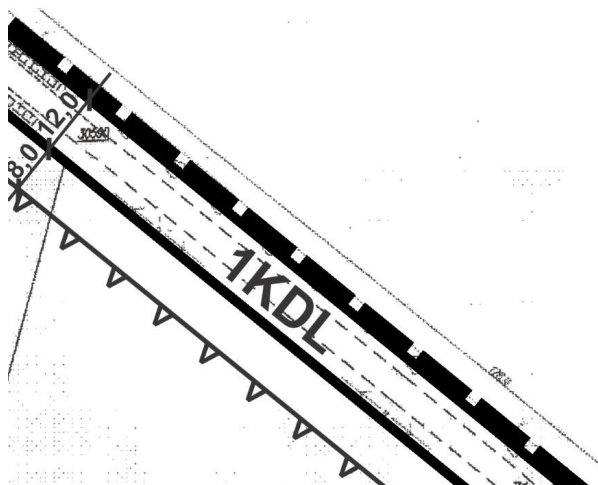


TEF

INFORMAC

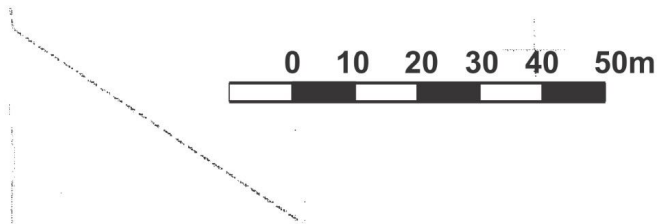


TEI





# ESTRZENNEGO I GAJEWNIKI SKALA 1 : 1000



RENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
WYBUDOWANEJ

RENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

RENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

RENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ,  
WYBUDOWANEJ I MAGAZYNÓW

RENY LASÓW

RENY PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA

RENY ELEKTROENERGETYKI

RENY UPRAW ROLNYCH

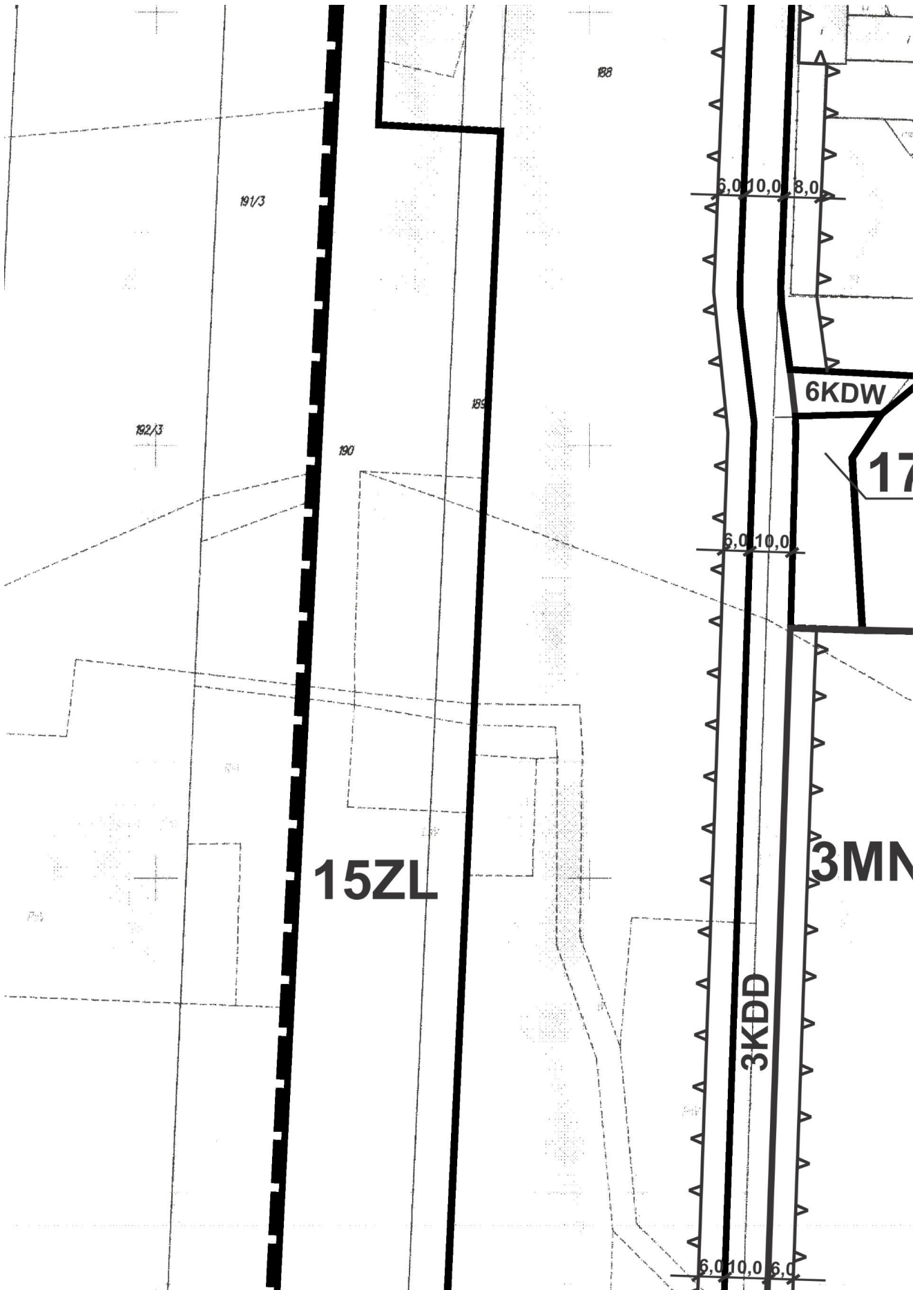
RENY KOMUNIKACJI- DROGI LOKALNE

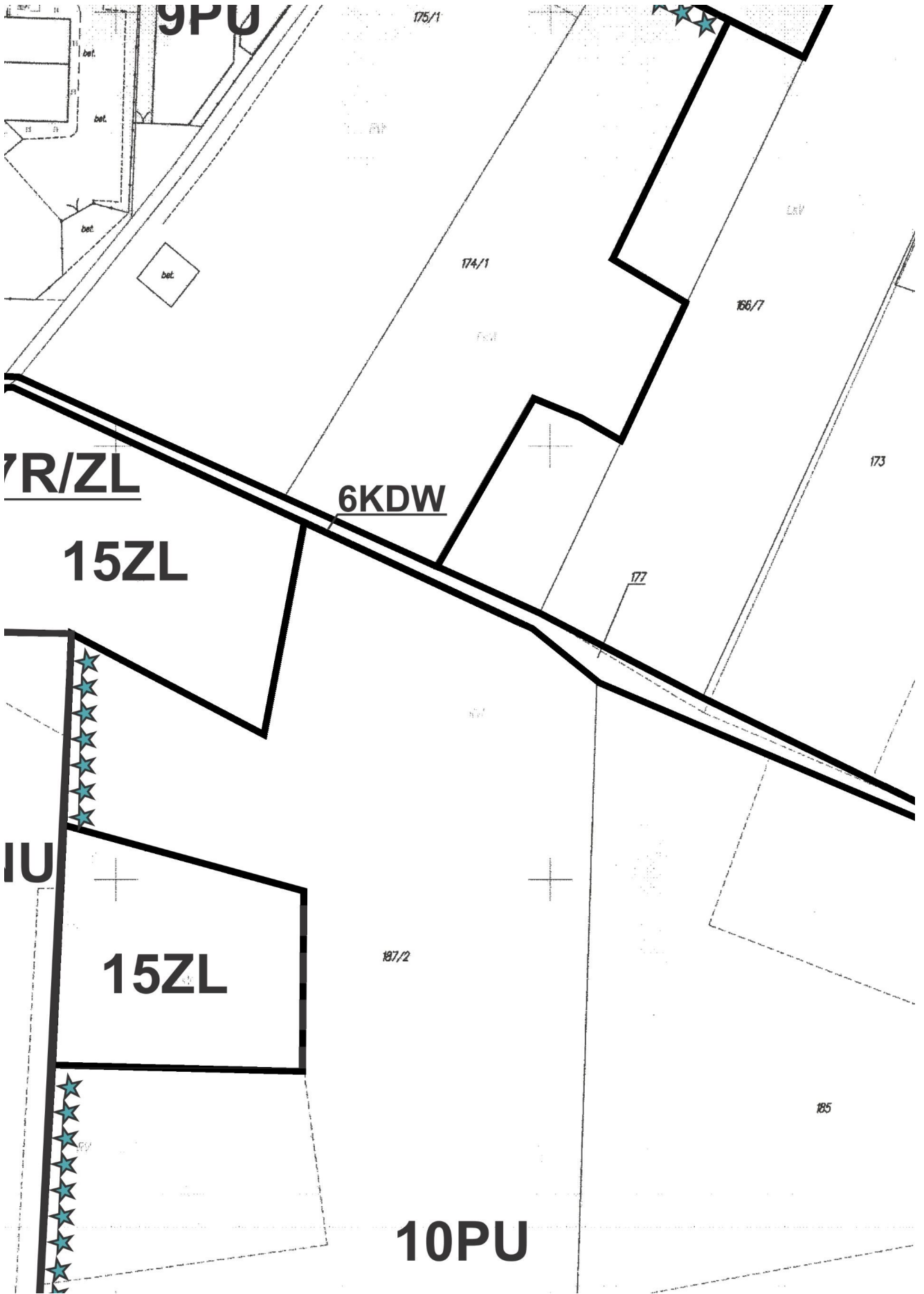
RENY KOMUNIKACJI-DROGI DOJAZDOWE

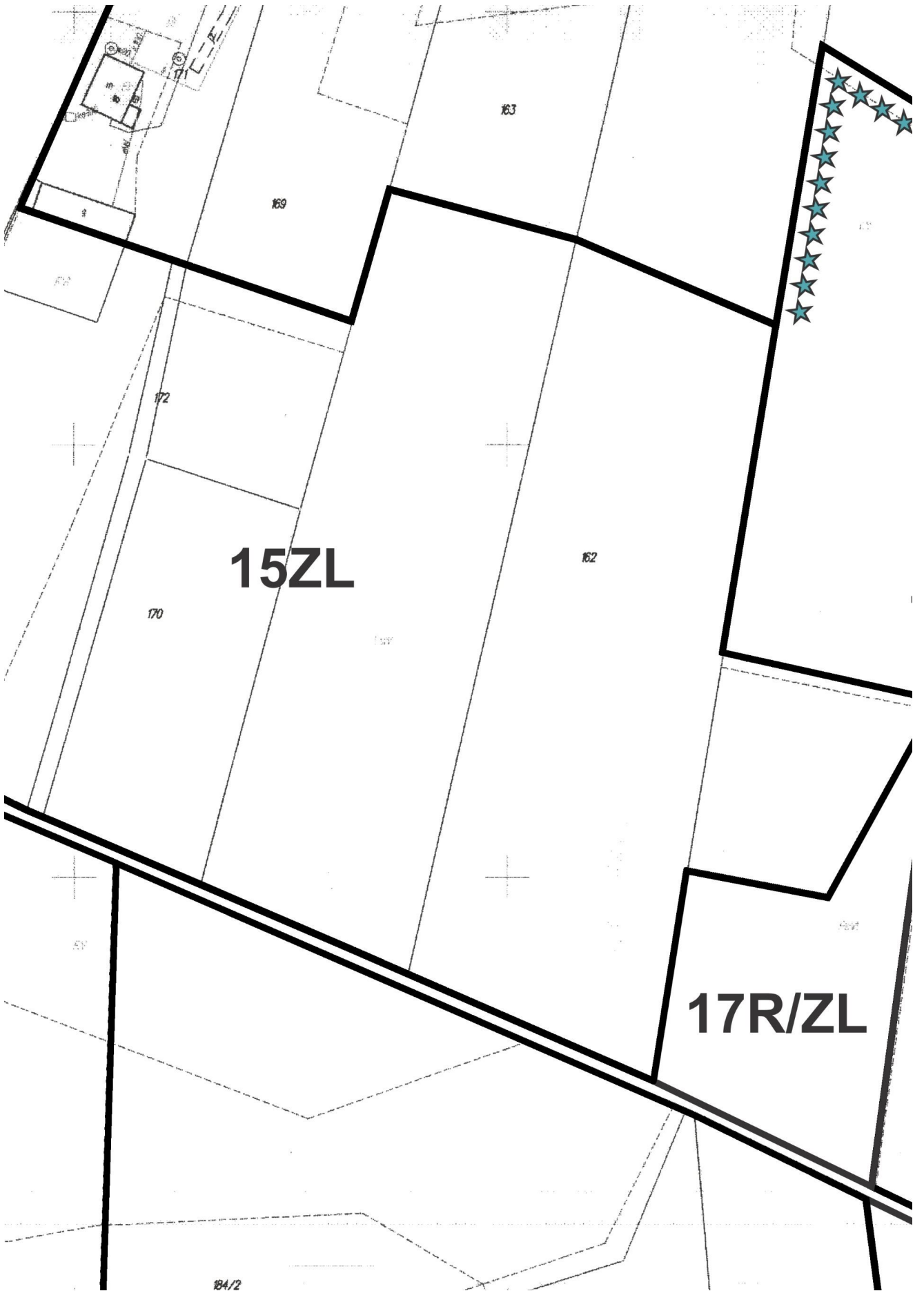
RENY KOMUNIKACJI-DROGI WEWNĘTRZNE NIEPUBLICZNE

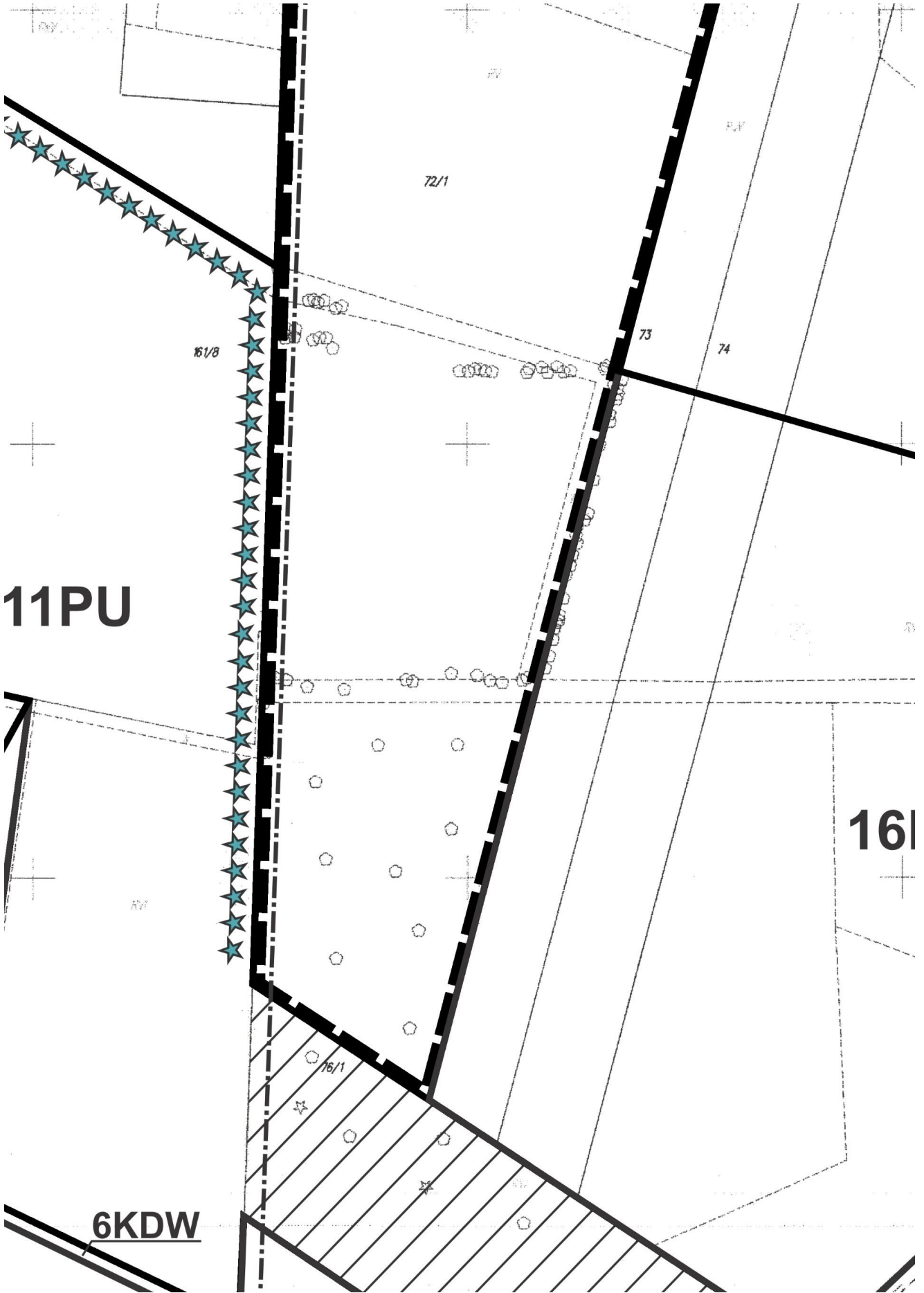
RENY

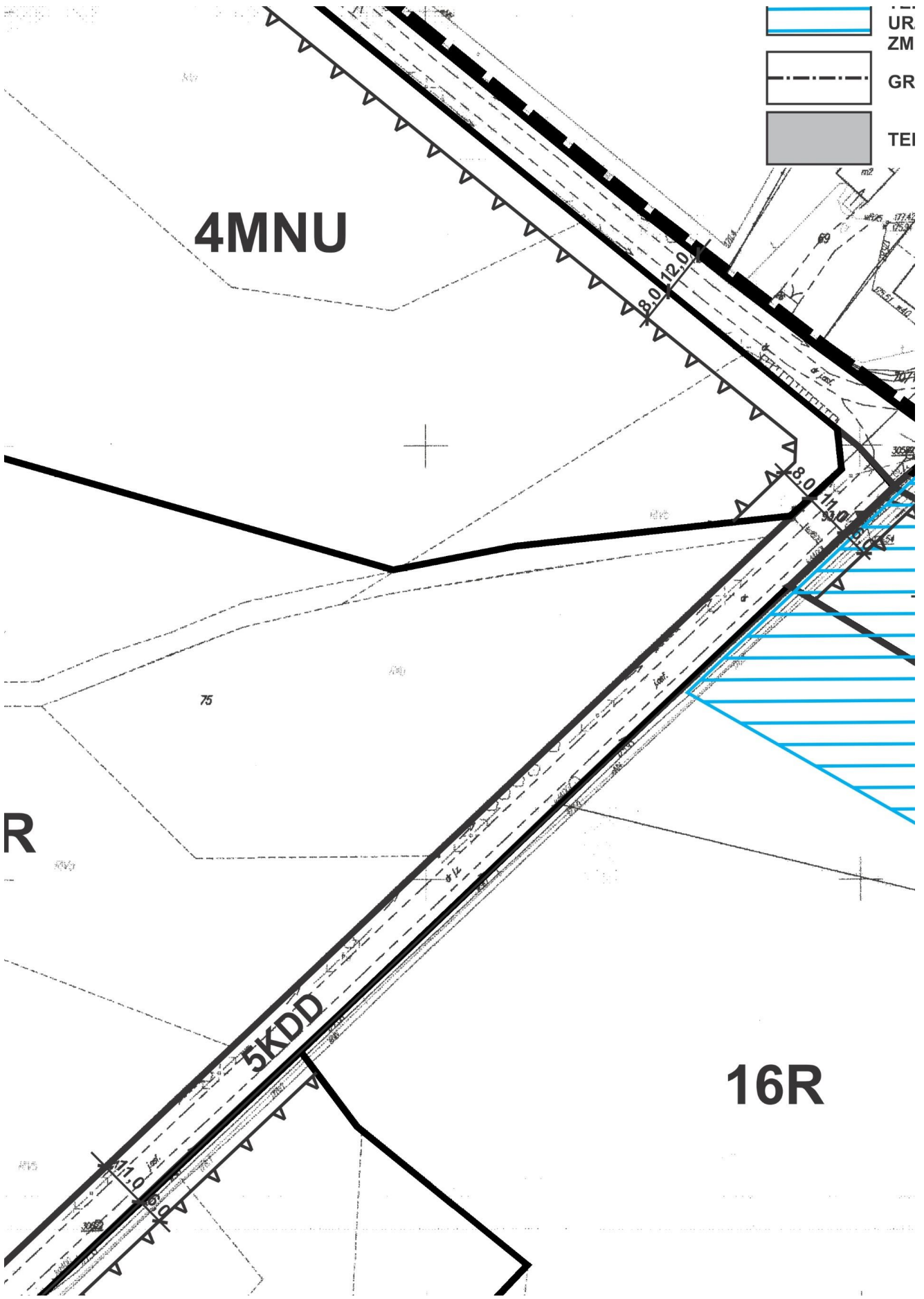
RENY ZMELIOROWANE WG EWIDENCJI WÓD









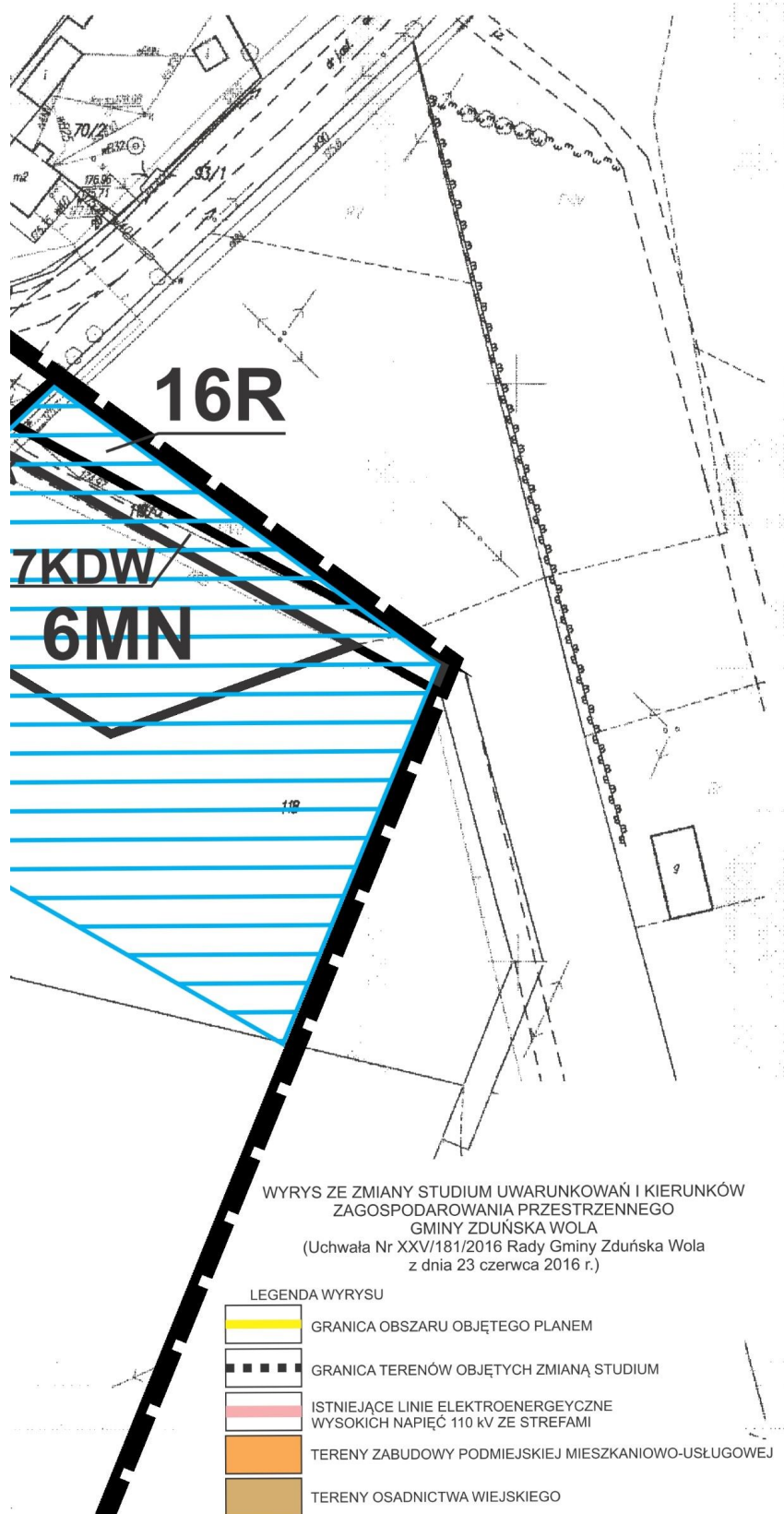


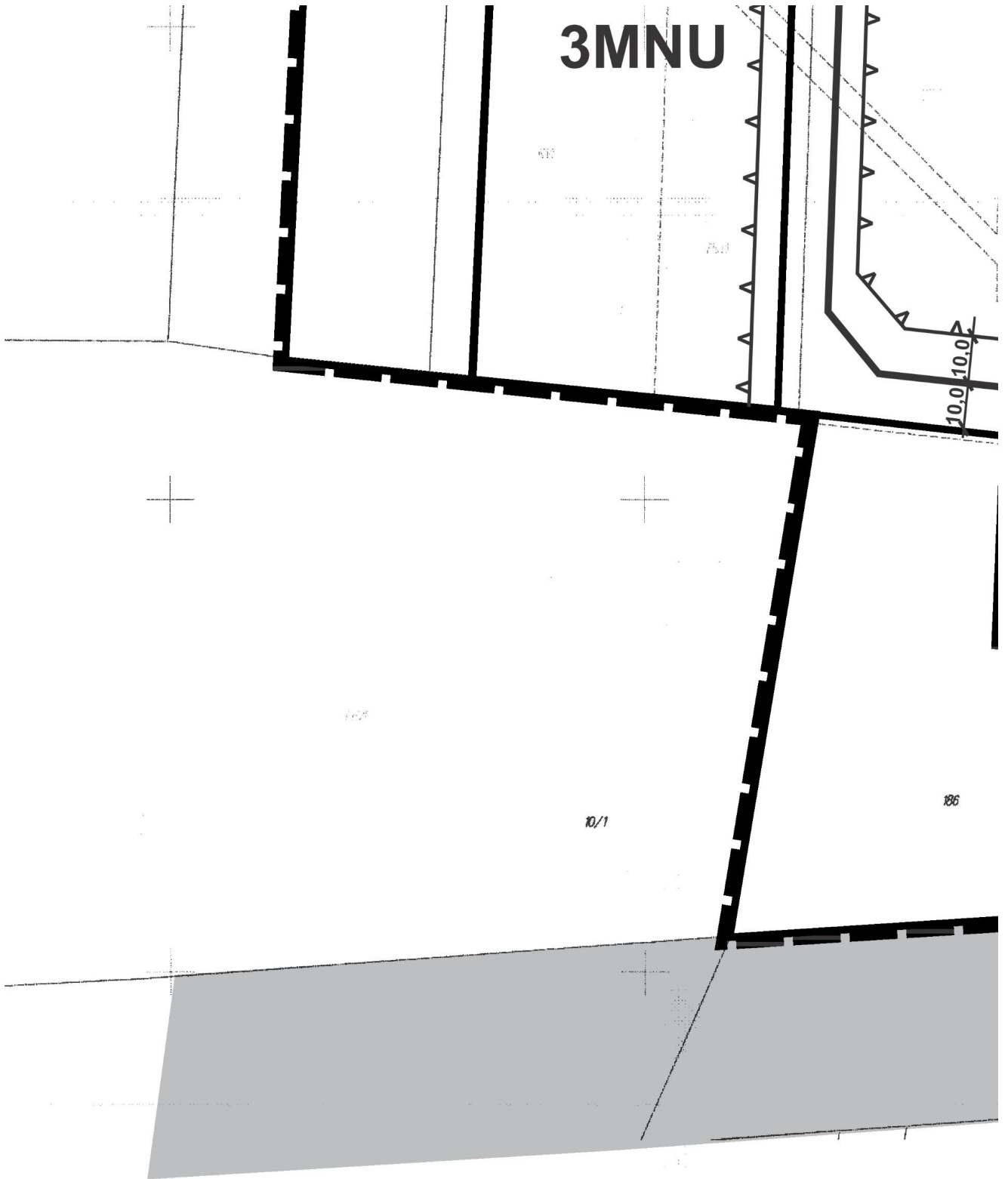


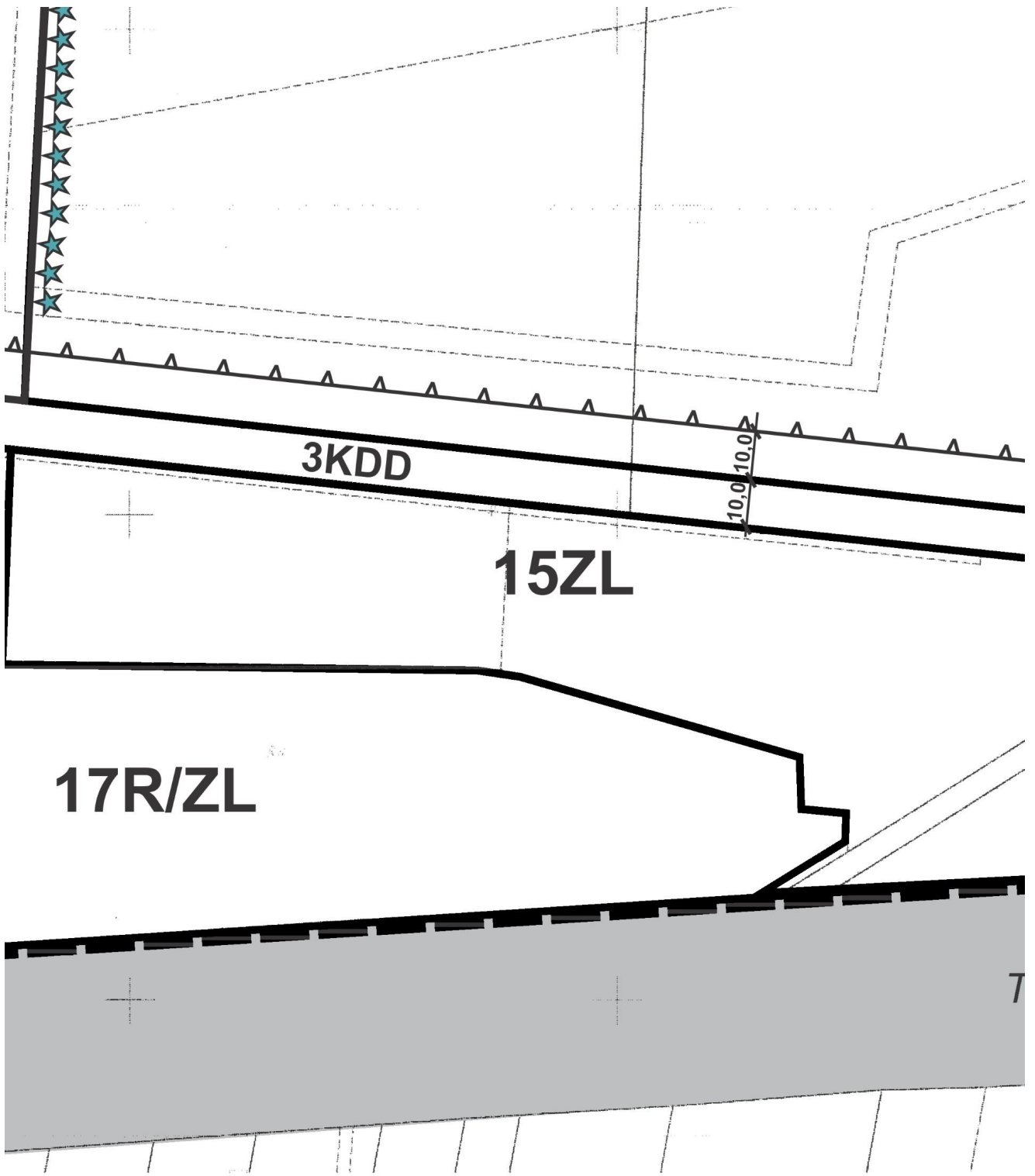
ZĄDZEŃ MELIORACJI WODNYCH ORAZ  
ELIOROWANYCH GRUNTÓW

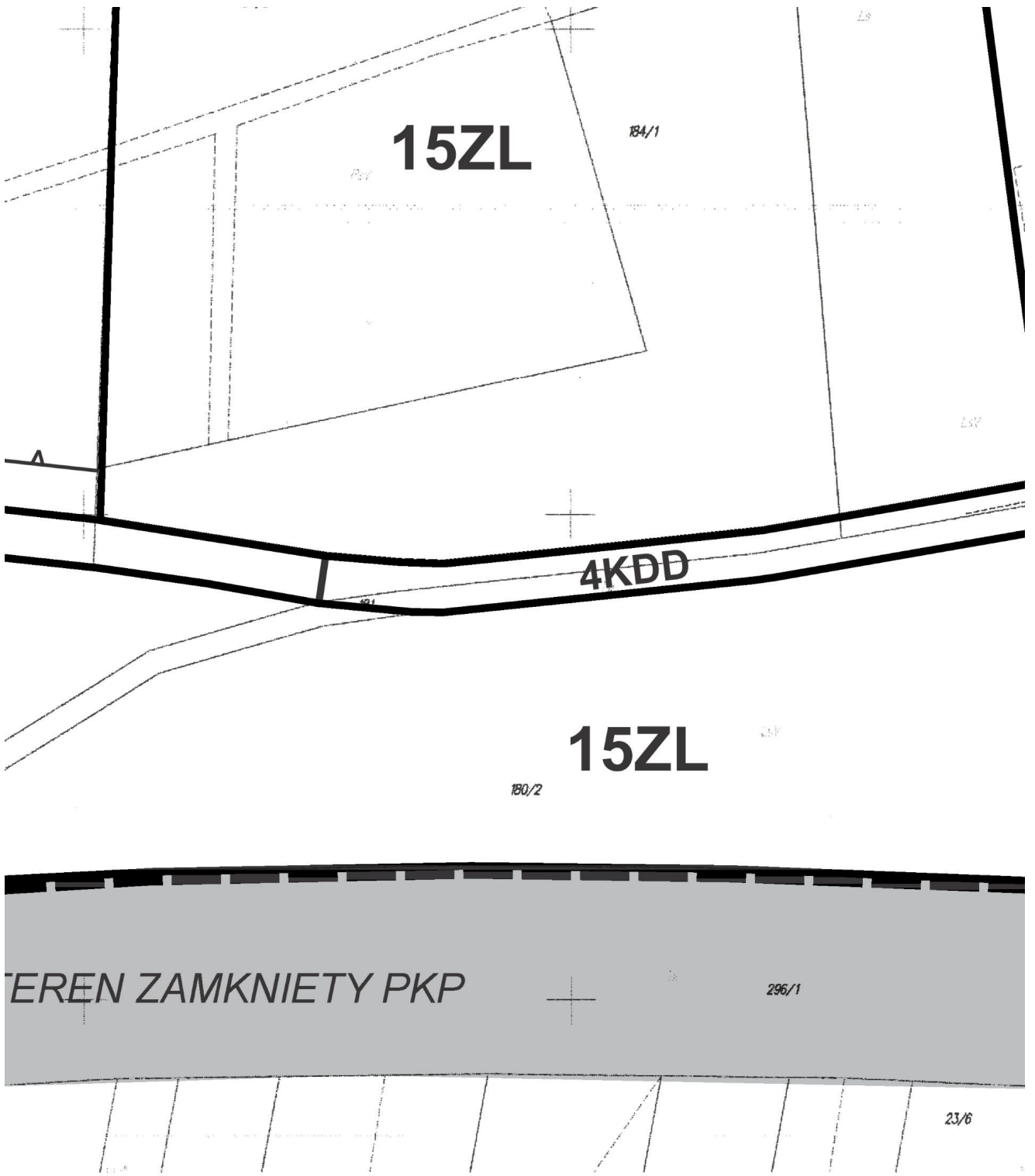
ANICA SOŁECTW WYMYSŁÓW I GAJEWNIKI

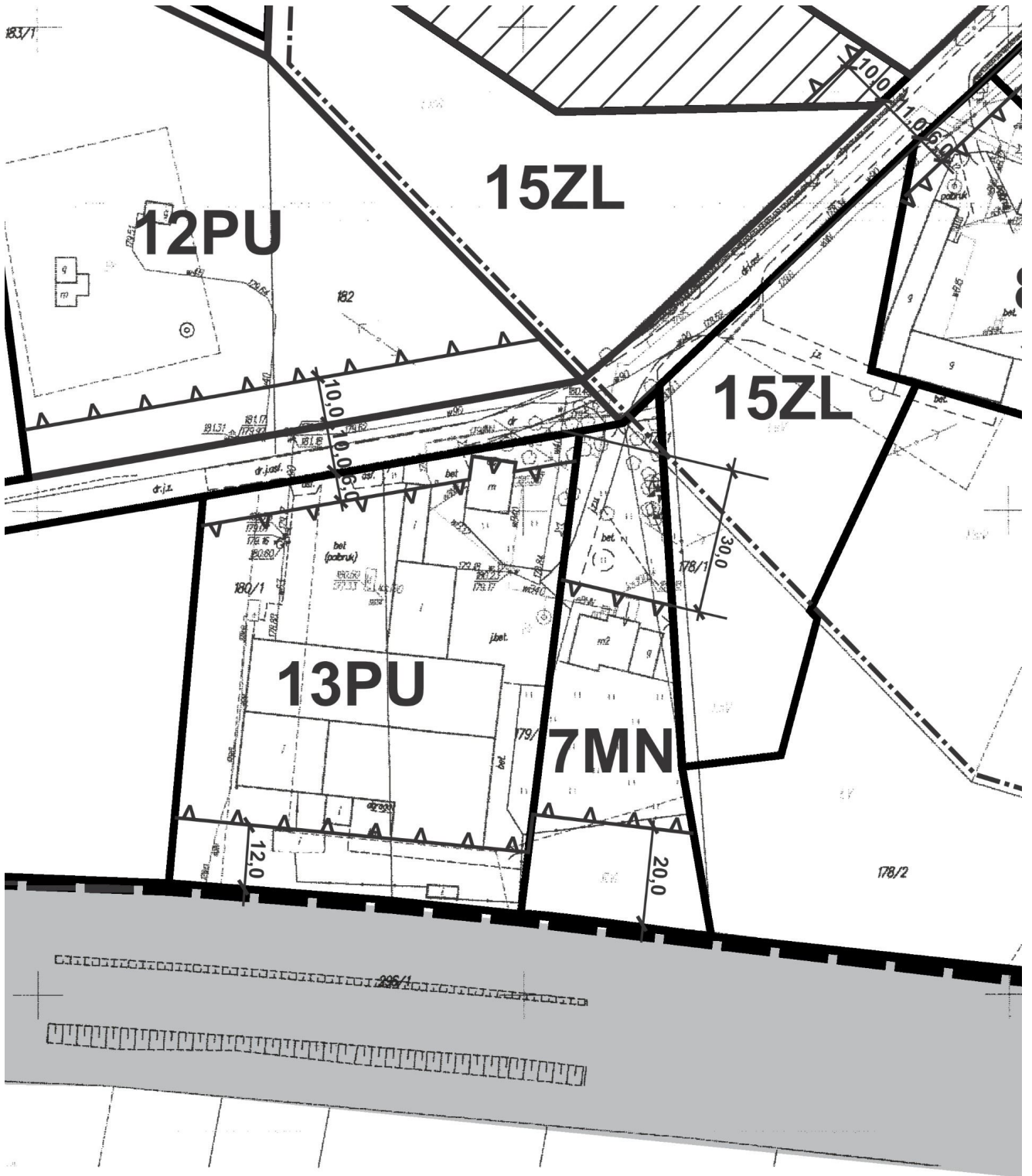
REN ZAMKNIĘTY PKP

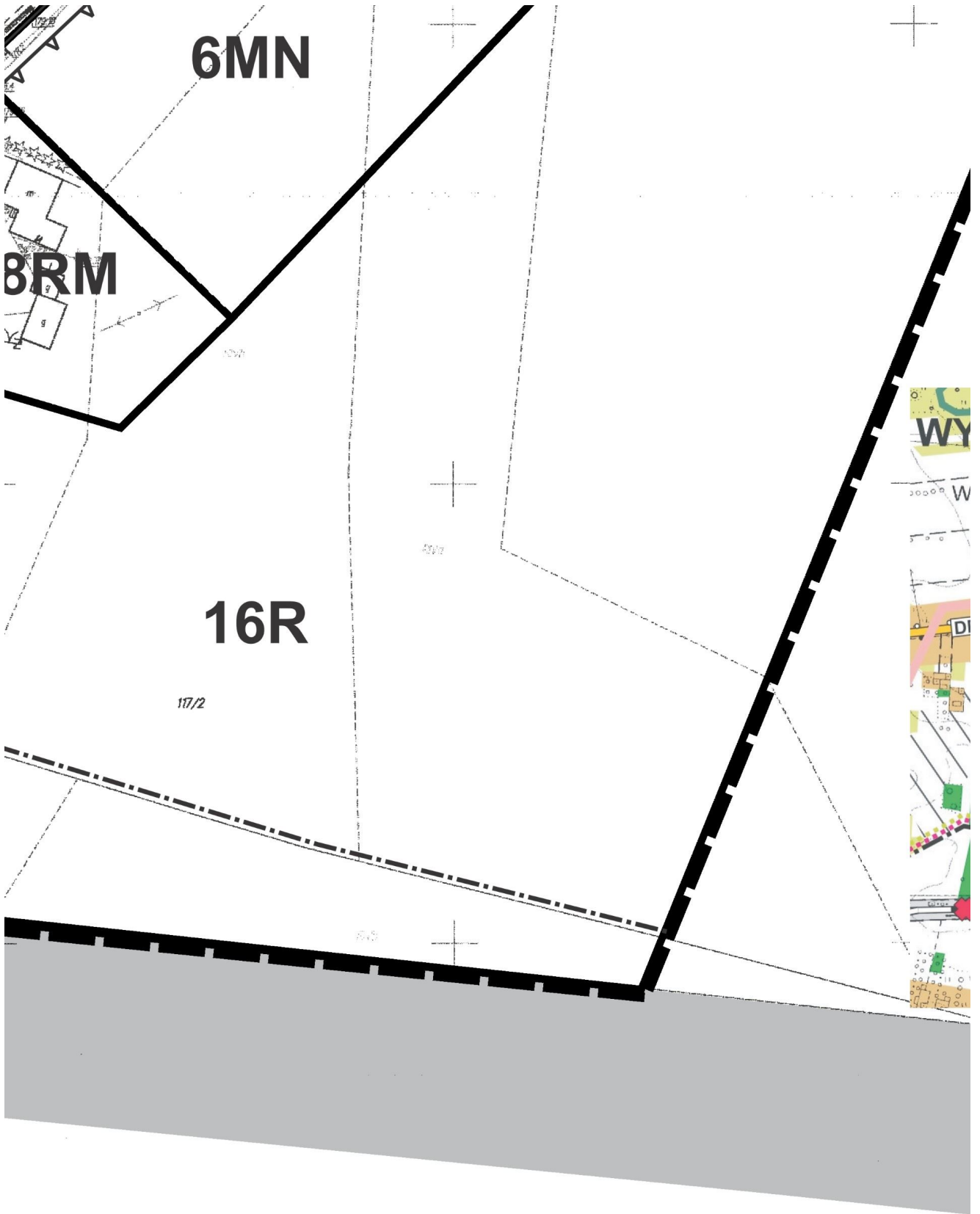


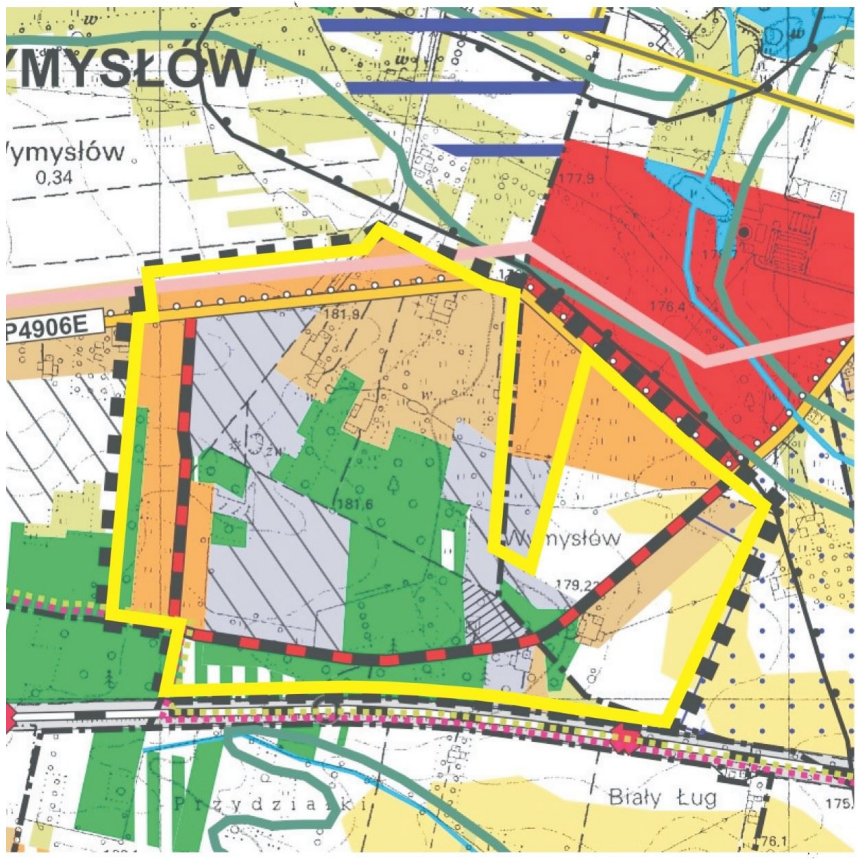


















Z DNIA 19 MAJA 2017 r.

0 10 20 30 40 50m




### LEGENDA

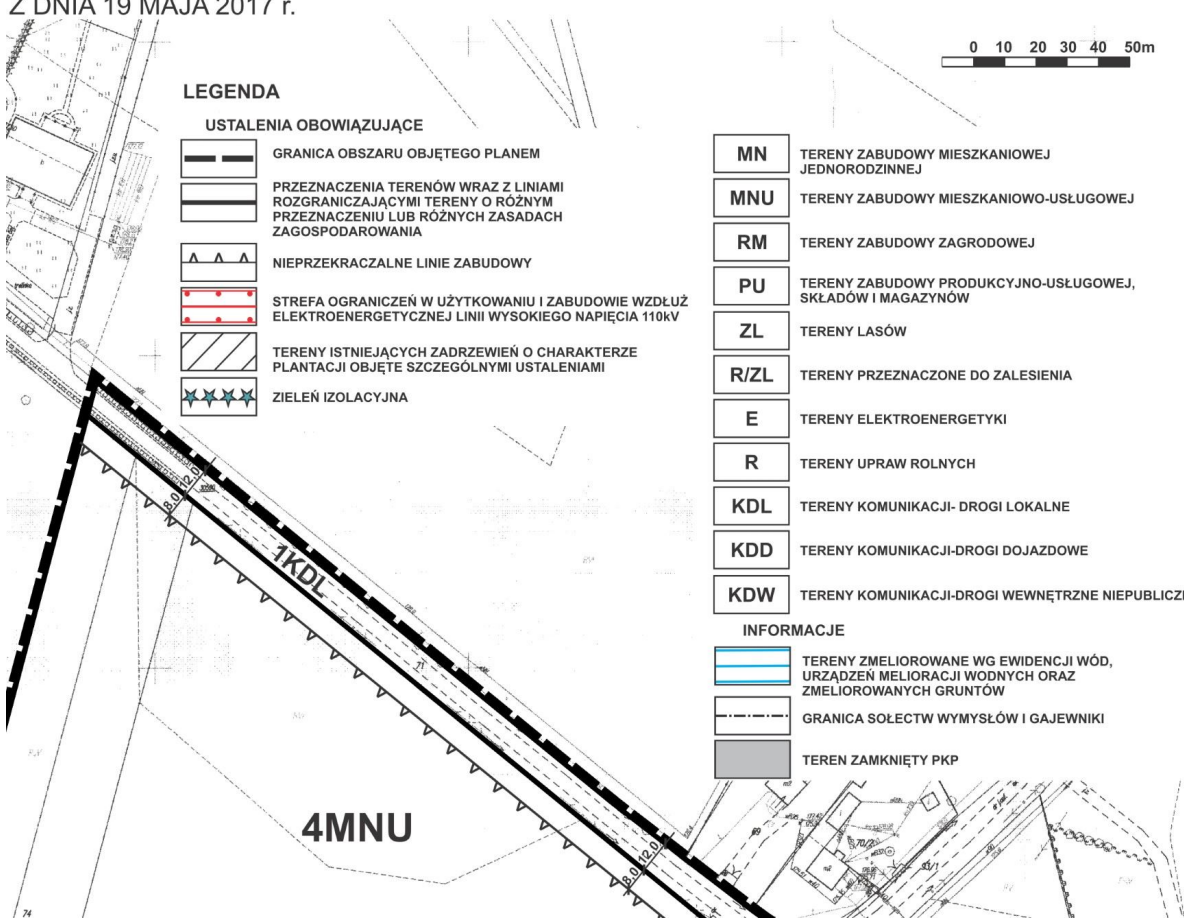
#### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  PRZEZNACZENIA TERENÓW WRAZ Z LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  STREFA OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU I ZABUDOWIE WZDŁUŻ ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
-  TERENY ISTNIEJĄCYCH ZADRZEWIEN O CHARAKTERZE PLANTACJI OBJĘTE SZCZEGÓLNYMI USTALENIAMI
-  ZIELEŃ IZOLACYJNA

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- PU** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- ZL** TERENY LASÓW
- R/ZL** TERENY PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA
- E** TERENY ELEKTROENERGETYKI
- R** TERENY UPRAW ROLNYCH
- KDL** TERENY KOMUNIKACJI-DROGI LOKALNE
- KDD** TERENY KOMUNIKACJI-DROGI DOJAZDOWE
- KDW** TERENY KOMUNIKACJI-DROGI WEWNĘTRZNE NIEPUBLICZNE

#### INFORMACJE

-  TERENY ZMELIOROWANE WG EWIDENCJI WÓD, URZĄDZEŃ MELIORACJI WODNYCH ORAZ ZMELIOROWANYCH GRUNTÓW
-  GRANICA SOŁECTW WYMYŚLÓW I GAJEWNIKI
-  TEREN ZAMKNIĘTY PKP



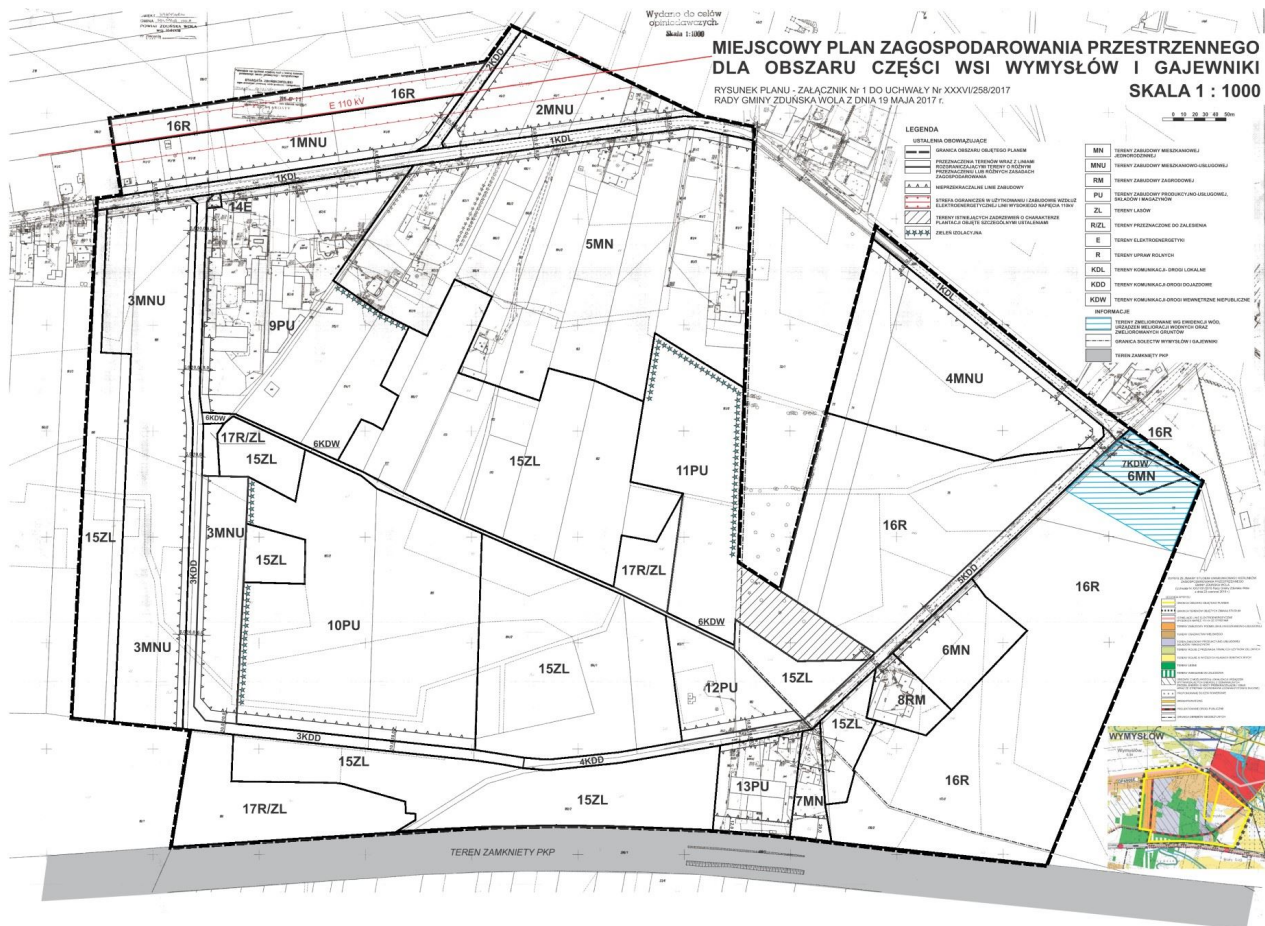


Wydano do celów  
opracowania  
Skala 1:1000

# MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU CZĘŚCI WSI WYMYSŁÓW I GAJEWNIKI

RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr XXXVI/258/2017  
RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA Z DNIA 19 MAJA 2017 r.

SKALA 1 : 1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/258/2017

Rady Gminy Zduńska Wola

z dnia 19 maja 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 Wymysłów i Gajewniki” w gminie Zduńska Wola wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był przedmiotem dwukrotnego wyłożenia do publicznego wglądu:

I wyłożenie od 23 maja do 14 czerwca 2016 r. z możliwością wnoszenia uwag do 28 czerwca 2016 r.

II wyłożenie: od 20 grudnia 2016 r. do 12 stycznia 2017 r. z możliwością wnoszenia uwag do 26 stycznia 2017 r.

Podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu do projektu planu Pani Kamila Mataśka obecna na dyskusji publicznej w dniu 14 czerwca 2016 r. wniosła do protokołu uwagę dotyczącą przeznaczenia części działek Nr 187/2 i Nr 185 w obrębie Wymysłów przylegających do nowoprojektowanej drogi publicznej na całej długości na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a pozostałej części tych działek pod zabudowę produkcyjno-usługową.

Wójt Gminy, po przeprowadzeniu rozmowy z wnioskodawczynią, postanowił wniosek uwzględnić w części w ten sposób, że pod zabudowę mieszkaniowo-usługową przeznaczyć część działki Nr 187/2 tylko od strony zachodniej do zakrętu nowoprojektowanej drogi, natomiast pozostałą część działki Nr 187/2 i całą działkę Nr 185 przeznaczyć pod zabudowę produkcyjno-usługową. Oznacza to odrzucenie wniesionej uwagi w części.

Do prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze wyłożonej razem z projektem planu, nie wpłynęły żadne uwagi.

Podczas ponownego wyłożenia skorygowanego projektu planu nie wpłynęły do projektu planu żadne uwagi. Nie wniesiono także uwag do wyłożonej razem z projektem prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec braku uwag, Wójt Gminy nie podjął rozstrzygnięcia.

Rozstrzygnięcie wobec wniesionej uwagi Pani Kamili Mataśka podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, Wójt Gminy Zduńska Wola przedłożył Radzie Gminy – celem zajęcia stanowiska w sprawie.

Rada Gminy w głosowaniu nad treścią rozstrzygnięcia – poparła stanowisko Wójta, co oznacza uwzględnienie wniesionej uwagi w części i w pozostałej części – jej odrzucenie. Tożsame stanowisko Rada Gminy Zduńska Wola zajęła na etapie uchwalania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola, która to zmiana obejmowała m.in. obszar położony w granicach przedmiotowego planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/258/2017  
Rady Gminy Zduńska Wola  
z dnia 19 maja 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 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Zduńska Wola stwierdza, że w „Projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Wymysłów i Gajewniki” przewiduje się realizację następujących zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- wykup gruntów pod budowę projektowanej drogi publicznej klasy dojazdowej o długości ok. 800 mb oznaczonej w planie symbolem 3KDD i poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej na odcinku około 260 mb oznaczonej w planie symbolem 4KDD – łącznie około 0,9 ha,
- budowę nowoprojektowanych dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych w planie symbolami 3KDD i 4KDD o szerokości korytarza 10,0 m o łącznej długości 980 mb,
- rozbudowę gminnej sieci wodociągowej o odcinek około 0,6 km.

Realizacją w/w inwestycji, w szczególności rozbudowy sieci wodociągowej i budowy dróg publicznych, nastąpi ze środków budżetu gminy wspomaganych możliwością uzyskania środków zewnętrznych w terminie zależnym od realizacji zakładanych w planie inwestycji. W pierwszej kolejności budżet gminy zostanie obciążony obowiązkiem wykupu gruntów pod nowoprojektowane drogi publiczne.

## Uzasadnienie

Wieś Wymysłów w gminie Zduńska Wola liczy około 270 mieszkańców, a wieś Gajewniki w tej gminie – 175 mieszkańców. Obszar objęty planem leży na pograniczu obydwu wsi. Obejmuje powierzchnię 60,0 ha. Obecnie na tym obszarze są położone 3 relatywnie znaczące w skali gminy Zduńska Wola zakłady przemysłowe wszystkie zajmujące się produkcją opakowań. Łącznie zatrudniają ponad 200 osób. Uzupełnienie istniejącego zainwestowania stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występuje też jedno siedlisko rolnicze. Pozostałe, niezainwestowane tereny są uprawiane rolniczo i stanowią grunty leśne prywatnej własności. Obszar leży przy publicznej drodze powiatowej Nr 4906E i gminnych drogach dojazdowych. Tereny rolne i leśne są obsługiwane gminnymi drogami wewnętrznymi. Potrzebę sporządzenia planu miejscowego spowodowały wnioski właścicieli zakładów przemysłowych, którzy z racji profilu prowadzonej działalności gospodarczej mają ograniczone możliwości rozwoju w granicach dotychczasowych terenów, a grunty sąsiednie możliwe do zainwestowania, pozostające w ich władaniu są gruntami leśnymi lub rolnymi, z których grunty leśne wymagają zmiany ich przeznaczenia na cele nieleśne. Sąsiedztwo stanowią:

- od północy – niezabudowane grunty rolne i na północo-wschód duży zespół usługowy związany ze stadnią koni Agros-Aves Gajewniki z zespołem hotelowo-gastronomiczno-sportowym związanym m.in. z Festiwalami Jeździeckimi mającymi certyfikat Regionalnej Organizacji Turystycznej Województwa Łódzkiego,

- od wschodu – grunty rolne z rozproszoną zabudową zagrodową,

- od południa – tereny kolejowe, zamknięte,

- od zachodu – enklawy gruntów leśnych własności prywatnej oraz zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodziną w pasie wzdłuż publicznej drogi powiatowej. Do sporządzania planu miejscowego dla obszaru części wsi Wymysłów i Gajewniki Wójt Gminy Zduńska Wola przystąpił na podstawie uchwały Nr VII/56/2015 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 26 marca 2015 r. Projekt planu został opracowany, uzgodniony i wyłożony do publicznego wglądu, a więc procedura planistyczna została przeprowadzona w całości. Uchwałą Nr XXVIII/203/2016 z dnia 29 września 2016 r. Rady Gminy Zduńska Wola podjęła jednak uchwałę o zmianie granic w/w planu miejscowego. Mocą tej uchwały wyłączono z granic opracowania działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 72/1 w obrębie geodezyjnym Gajewniki. Należało zatem zawiadomić organy właściwe w sprawie uzgadniania i opiniowania o zmianie granic i o możliwości ponownego składania wniosków do planu miejscowego w zmienionych (zmniejszonych) granicach. Ponieważ o wyłączenie działki Nr 72/1 w obrębie Gajewniki wnosił jej właściciel, organ sporządzający plan miejscowy nie przewiduje konfliktów z tego tytułu i skoro projekt planu został uzgodniony w większych niż obecnie granicach – przyjęto iż organy i jednostki administracji publicznej, właściwe w sprawach uzgadniania nie wniosą do skorygowanego projektu uwag. Projekt planu należy jednak ponownie wyłożyć do publicznego wglądu. Obecny etap sporządzania planu to etap po ponownym wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, tj. przedłożenia Radzie Gminy 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 fragmentów wsi Wymysłów i wsi Gajewniki, w której granicach obszar ten jest położony. Obszar ten jest zgodny z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola przyjętym uchwałą Nr XXV/181/16 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 23 czerwca 2016 r.

- \* walory architektoniczno-krajobrazowe. Ustalono je w powiązaniu z zabudową i zagospodarowaniem w otoczeniu, w tym z uwzględnieniem istniejących zakładów przemysłowych, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z uwzględnieniem zachowania w możliwie jak największym zakresie istniejących enklaw leśnych i w całości gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych.

- \* 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 poza wyłączeniem z użytkowania leśnego gruntów o powierzchni 0,95 ha na terenie sąsiadującym z jednym z już istniejących zakładów przemysłowych, nie spowoduje innych, znaczących zmian w środowisku na obszarze leżącym na pograniczu wsi Wymysłów i Gajewniki w gminie Zduńska Wola. Przeznaczono też 1,22 ha pod zalesienie, a grunty leśne wraz z przeznaczonymi do zalesiania zajmują 15 ha. Powierzchnie użytkowane rolniczo, w tym na gruntach III klasy bonitacyjnej,

w całości nadal mają pozostać rolnymi. W części jest to teren zabudowany, a nowe tereny z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniowo-usługową mają obejmować 24,7 ha stanowiąc o funkcjonalnym i przestrzennym połączeniu obydwu wsi Wymysłowa i Gajewniki stanowiąc zaplecze mieszkaniowe dla dużego kompleksu rekreacyjno-sportowego we wsi Gajewniki.

\* wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W planie uwzględnione zostały uwarunkowania wynikające z położenia obszaru poza strefami ochrony konserwatorskiej i bez jakichkolwiek obiektów zabytkowych, w tym również dóbr kultury współczesnej,

\* wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Są one zapewnione m.in. obowiązkiem zapewnienia na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów miejsca parkingowego dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową i uwzględnienia w zabudowie usługowej wymagań osób niepełnosprawnych,

\* walory ekonomiczne przestrzeni. Teren jest uzbrojony w gminną sieć wodociągową i elektroenergetyczną. Wymaga jednak indywidualnych urządzeń w zakresie gromadzenia i neutralizacji ścieków, gospodarki odpadami i ogrzewania. Wymaga też wykupu gruntów pod nową publiczną drogą dojazdową od prywatnych właścicieli na długości około 800 mb (0,8 ha) i poszerzenia istniejącej drogi dojazdowej na długości 260 mb wymagając wykupu ok. 0,1 ha gruntów prywatnych. W korytarzu drogi, celem zapewnienia dostawy wody z gminnej sieci wodociągowej, należy też wybudować wodociąg przynajmniej na długości ok. 600 mb.

\* prawo własności. Obszar objęty planem jest własnością prywatną i realizacja zamierzonej inwestycji zgodnej z planem ma być realizowana przez właścicieli działek. Tylko droga powiatowa oznaczona w planie symbolem 1KDL jest własnością Skarbu Państwa, zaś drogi gminne dojazdowe oznaczone symbolami 2KDD, 4KDD i 5KDD oraz obydwie drogi wewnętrzne są własnością gminy.

\* potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W przypadku zaistnienia konieczności wykorzystania obszaru na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – inwestycje tego celu są uwzględnione w § 14 pkt 2 projektu planu,

\* potrzeby interesu publicznego. Są uwzględnione w planie poprzez ustalenie stosownych terenów na zachowanie istniejących dróg publicznych i wyznaczenie nowej drogi publicznej zapewniającej obsługę komunikacyjną wyznaczonych w planie nowych terenów pod zabudowę o różnych funkcjach,

\* potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Takie potrzeby obecnie nie występują, jednak zadania takie są możliwe do realizacji w korytarzach dróg publicznych,

\* 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. Prowadzone były też bezpośrednie rozmowy z zainteresowanymi planem właścicielami zakładów przemysłowych oraz osobami przybyłymi na dyskusję publiczną w okresie dwukrotnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,

\* zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco. Każdy ma prawo wglądu w dokumenty całej procedury planistycznej na każdym etapie prac,

\* potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Obydwie wsi Wymysłów i Gajewniki są wyposażone w gminną sieć wodociągową i obszar objęty planem w części już zainwestowanej różnymi funkcjami jest do tej sieci podłączony. Obszar położony w granicach planu jest zaopatrywany w wodę z ujęcia w Gajewnikach. Ujęcie to dysponuje dostatecznymi rezerwami udokumentowanych zasobów wody pozwalającymi na rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb obszaru objętego planem miejscowym,

\* obszar objęty planem stanowi uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej nie wpływając znacząco na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Transportochłonność ta jednak wzrośnie po rozbudowie istniejących zakładów przemysłowych i ewentualnie powstania zakładów nowych. Jest jednak korzystnie położony pod względem obsługi komunikacyjnej, która jednak wymaga rozbudowy poprzez budowę nowego odcinka na długości około 0,8 km (droga o symbolu 3KDD) i poszerzenia drogi istniejącej (oznaczonej w planie symbolem 4KDD) na długości 260 mb.

\* proponowane w planie rozwiązania nie utrudnią ewentualnego urządzenia ścieżki rowerowej i chodników wzdłuż publicznej drogi powiatowej.

**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, zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę związaną z osadnictwem wiejskim wzdłuż powiatowej drogi publicznej, a także pod uprawy rolne, lasy i zalesienia. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń aktualnie obowiązującego 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. Po tym okresie, sporządzona była w 2013 r. nowa edycja studium oraz przyjęta w 2016 roku częściowa zmiana obejmująca m.in. także obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym. W obecnie trwającej kadencji oceny takiej jeszcze nie opracowywano.

**3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**Realizacja planu wpłynie na wydatki gminy na cele publiczne i będzie odnosiła się do wykupu gruntów prywatnych pod nową drogę publiczną umożliwiającą poprawę istniejącej obsługi komunikacyjnej terenów z zabudową przemysłową i umożliwiając zagospodarowanie tą funkcją a także funkcją mieszkaniowo-usługową nowych terenów, dotychczas użytkowanych rolniczo. Budżet gminy może być także obciążony wydatkami na budowę odcinka sieci wodociągowej na długości min. 600 mb wraz z budową drogi oznaczonej symbolem 3KDD i odcinka drogi o symbolu 4KDD. Pozostałe wydatki i szacowane korzyści dla budżetu gminy są zawarte w prognozie finansowej planu.

Przewodniczący Rady Gminy  
Zduńska Wola

**Janusz Sakiewa**