

**UCHWAŁA NR XLIV/350/2022
RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA**

z dnia 10 lutego 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego we wsi Tymienice, gmina Zduńska Wola.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zm.: poz. 784, 922), oraz uchwały Nr XXV/186/2020 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 15 października 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Tymienice, gmina Zduńska Wola, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduńska Wola, Rada Gminy Zduńska Wola, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Tymienice w gminie Zduńska Wola, 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 obejmujący obszar objęty planem, 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**Rozdział 2.
Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały 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 synt. 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) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek budowlanych zagospodarowanych tym samym przedsięwzięciem inwestycyjnym;
- 7) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) 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 poza tę linię na odległość do 1,5 m;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 11) 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 przekroczenia obowiązujących dla tych terenów standardów środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny – w tym norm dotyczących hałasu, wibracji, czystości powietrza, wód, ziemi, itp;
- 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°.

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

§ 3. 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.

§ 4. W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowanych zasobów ujęć wód podziemnych, obszarów osuwania się mas ziemnych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, bowiem takie nie występują. Nie ustala się także krajobrazów priorytetowych określonych w wynikach audytu krajobrazowego, z uwagi na brak audytu krajobrazowego.

§ 5. 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) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV i 110kV ze strefami technicznymi;
- 5) przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 ze strefą kontrolowaną;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

3. Pozostałe oznaczenia są oznaczeniami informacyjnymi. Są to:

- 1) grunty zmeliorowane drenażem;
- 2) granica administracyjna gminy Zduńska Wola z miastem Zduńska Wola;
- 3) istniejąca ścieżka rowerowa;
- 4) granica obszaru ograniczonego użytkowania od lotniska wojskowego Łask - podobszar B.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone symbolem 1MN-U;
- 2) tereny zabudowy usługowej oraz odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100kW ze strefą ochronną, oznaczone symbolem 1U-OZE;
- 3) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów oraz odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100kW ze strefą ochronną, oznaczone symbolem 1PU-OZE;
- 4) tereny gospodarki odpadami – punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, oznaczone symbolem 1O;
- 5) terenu rolne oznaczone symbolem 1R.

Rozdział 3

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji dotyczących obronności kraju, a także terenów zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej, składów i magazynów oznaczone symbolem 1U-OZE i 1PU-OZE – zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 3) w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny ustala się zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych o podwyższonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i wód:
 - a) zakaz składowania surowców i materiałów mogących powodować zanieczyszczenia środowiska w miejscach niez izolowanych od powierzchni ziemi,
 - b) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla dojazdów, parkingów i placów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
 - a) nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych oraz dla celów technologicznych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń oraz odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW,
 - b) na terenieo symbolu 1U-OZE i 1PU-OZE możliwość lokalizacji urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną i ziemi, z wyłączeniem lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) granice terenów, o których mowa w punkcie 5 lit. b stanowią równocześnie granice stref ochronnych odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami – obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie, a odpadów przemysłowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i wód podziemnych: działalność gospodarcza na obszarze objętym planem nie może doprowadzić do pogorszenia stanu jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) i jednolitych części wód podziemnych (JCWPd);
- 9) każdy sposób zagospodarowania terenu wynikający z ustaleń planu, musi uwzględniać jego odporność na zmieniające się warunki klimatyczne.

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

- 1) na obszarze objętym planem, wyznacza się strefę techniczną, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zabudowie wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV i wzdłuż napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV, dla których ustala się:
 - a) dla linii 110 kV: szerokość 36,0 m, po 18,0 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej,
 - b) dla linii 15 kV: szerokość 15,0 m, po 7,5 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej,
 - c) w granicach stref obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi,
 - d) dopuszczenie lokalizacji innych obiektów budowlanych w strefie – jest możliwe po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - e) zagospodarowanie terenu w granicach strefy powinno uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 2) wyznacza się strefę kontrolowaną wzdłuż przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN300, dla której ustala się:
 - a) szerokość 30,0 m, po 15,0 m od osi przebiegu gazociągu w każdą stronę,
 - b) zagospodarowanie terenu w granicach strefy z uwzględnieniem wszelkich nakazów i ograniczeń 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 lokalizacji i oznakowania przeszkodowego;
- 4) na obszarze objętym planem ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego „Łask”, ustanowiony ze względu na hałas lotniczy. Składa się na niego:
 - a) podobszar „B”, którego granicę wewnętrzną wyznacza izofona 50 dB/noc, zewnętrzną wyznacza izofona 45 dB/noc.”

§ 10. 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.

§ 11. 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.

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

§ 13. W zakresie melioracji ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem występują grunty zmeliorowane drenażem ujęte w ewidencji urządzeń wodnych oraz gruntów zmeliorowanych. W związku z powyższym przy realizacji inwestycji na tym terenie, należy uwzględnić obowiązek zachowania występujących urządzeń melioracyjnych; w przypadku ich kolizji z projektowanymi obiektami - należy je przebudować, zachowując drożność całego układu, właściwy stan techniczny i kierunek odpływu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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 dokonanego na wniosek z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów, 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.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej

§ 15. Określa się ustalenia w zakresie wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej:

1) 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) 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;

2) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

- a) odprowadzanie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a ścieków przemysłowych – z uwzględnieniem podczyszczenia we własnych urządzeniach podczyszczających do parametrów umożliwiających ich wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) do czasu budowy sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;

3) 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;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) 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) z wykorzystaniem dopuszczalnych na terenie 1U-OZE i 1PU-OZE odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących m.in. energię słoneczną i/lub ziemi, przy czym linie rozgraniczające terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych odnawialnych źródeł energii;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) podłączenie terenu do sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami: obowiązek selektywnego gromadzenia odpadów na terenie działek oraz ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu niskoemisyjnych nośników energii cieplnej (np. olej opałowy, gaz przewodowy, gaz propan-butan ze zbiorników nadziemnych lub podziemnych) ,
 - b) możliwość wykorzystania dopuszczalnych na terenie 1U-OZE i 1PU-OZE – z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowi - 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 niniejszym rozdziale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla obszaru przedstawionego na rysunku planu oznaczonego symbolem **1MN-** Ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z częścią usługową mieszczącą się w budynku mieszkalnym lub w budynku wolnostojącym,
 - b) zabudowa usługowa realizowana bez funkcji mieszkaniowej,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana bez funkcji usługowej;
- 2) dopuszczalne: realizacje budynków o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi (w tym garaże, wiaty), terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, obiektami małej architektury;
 - 3) zakaz prowadzenia gospodarczej działalności usługowej obejmującej gromadzenie na placu surowców i materiałów gotowych wraz z materiałami opałowymi i sypkimi włącznie, a także składowanie na placu zużytych części samochodowych (szroty);
 - 4) dopuszczenie zachowania budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją;

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejących budynków z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) ustala się lokalizację przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu:
 - a) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;
- 4) dopuszcza się uwzględnienie części gospodarczo-garażowej w bryle budynku mieszkalnego; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków mieszkalnych;
- 5) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działek:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35 %,
 - b) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1 – 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 6) parametry budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje użytkowe naziemne, (poddasze użytkowe, traktowane jako druga kondygnacja) i 9,0 m do kalenicy,
 - budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych - jedna kondygnacja nadziemna i 5 m do kalenicy,
 - b) geometria głównych połaci dachowych: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu: dla budynków mieszkalnych 20-45⁰, dla budynków garażowo-gospodarczych i usługowych – 5⁰ do 30⁰,
 - c) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 750 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów – 25 m,
 - c) kąt nachylenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90⁰.
- 8) obsługa komunikacyjna: z istniejącej gminnej drogi publicznej dojazdowej położonej poza granicą planu;

- 9) wymagania parkingowe: obowiązek zapewnienia na działce budowlanej min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny; a w przypadku lokalizacji usług – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m³ powierzchni usługowej;
- 10) sposób realizacji miejsc parkingowych: w garażach i na własnej działce;
- 11) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące gruntów zmeliorowanych.

§ 17. Dla obszaru przedstawionego na rysunku planu oznaczonego symbolem **1U-OZE**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z wykluczeniem usług podlegających ochronie akustycznej;
- 2) dopuszczalne:
 - a) lokalizacja odnawialnych źródeł energii w tym o mocy powyżej 100 kW (m.in. wykorzystujące energię słoneczną i/lub ziemi) usytuowanych na powierzchni ziemi lub na powierzchniach dachowych budynków z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - b) obiekty administracyjno-socjalne,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji obiektów i urządzeń budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnymi, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi, wiatami i garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami parkingowymi, placami manewrowymi i obiektami infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację nowych obiektów budowlanych przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków administracyjno-socjalnych,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) dojeżdź, dojazdów i miejsc parkingowych;
- 2) dopuszcza się uwzględnienie części administracyjno-biurowej w bryle budynków o funkcjach usługowych; obowiązują dla tych przypadków parametry jak dla budynków usługowych;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działek:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 %,
 - b) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1 – 1,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 4) parametry budynków:
 - a) maksymalna wysokość z uwzględnieniem na powierzchniach dachów urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną:
 - budynków usługowych – 3 kondygnacje użytkowe, 15,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - budynków administracyjno-socjalnych – 2 kondygnacje nadziemne i 12 m do najwyższego punktu dachu,
 - budynków garażowo-gospodarczych, jedna kondygnacja nadziemna i 10 m do kalenicy,

- wiat – 1 kondygnacja nadziemna i 8 m do najwyższego punktu dachu;
- wysokość urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną nie może przekroczyć 2m ponad najwyższy punkt dachu,
- b) geometria głównych połaci dachowych: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu: do 30⁰,
- c) dopuszcza się dachy płaskie,
- d) w przypadku realizacji urządzeń związanych z budową odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, z usytuowaniem bezpośrednio na powierzchni ziemi, ustala się:
 - powierzchnię utwardzoną (dojścia i dojazdy) maksymalnie 15 % powierzchni działki,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki,
 - maksymalna wysokość urządzeń i instalacji – 7,0 m,
- e) parametry zabudowy na potrzeby obsługi urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5 m do kalenicy,
 - geometria dachów – spadowe o kącie nachylenia połaci do 35⁰;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów – 25 m,
 - c) kąt nachylenia granic w stosunku do pasa drogowego – 75⁰-105⁰.
- 6) obsługa komunikacyjna: z istniejącej powiatowej drogi publicznej położonej poza granicą planu;
- 7) wymagania parkingowe – obowiązek zapewnienia na działce inwestycyjnej:
 - a) dla obiektów biurowych: przynajmniej 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 4 zatrudnionych,
 - b) dla obiektów usługowych, w tym handlowych: 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów, o których mowa wyżej, wyszczególnionych w pozycjach pod lit. a-b ustala się wyznaczenie stanowisk dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na poziomie minimum według wskaźników określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż 2 miejsca dla każdego z nich;
- 8) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące gruntów zmeliorowanych.

§ 18. Dla obszaru przedstawionego na rysunku planu oznaczonego symbolem 1PU-OZE, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowa usługowa z wykluczeniem usług podlegających ochronie akustycznej;
- 2) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, lokalizacja odnawialnych źródeł energii w tym o mocy powyżej 100 kW (m.in. wykorzystujące energię słoneczną i/lub ziemi) usytuowanych na powierzchni ziemi lub na powierzchniach dachowych budynków - jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) obiekty administracyjno-socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenów;

- 4) obiekty i urządzenia komunikacji samochodowej (takie jak: stacje paliw, myjnie, warsztaty naprawcze, stacje kontroli pojazdów, itp) oraz transportu jako dopuszczalne przeznaczenie terenów;
- 5) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji obiektów i urządzeń budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnymi, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi, wiatami i garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami parkingowymi, placami manewrowymi i obiektami infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację nowych obiektów budowlanych przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu:
 - a) budynków produkcyjnych,
 - b) budynków administracyjno-socjalnych,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) budynków magazynowych i składowych,
 - e) budynków usługowych,
 - f) obiektów i urządzeń budowlanych obsługi komunikacji samochodowej,
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
 - h) dojeżdż, dojazdów i miejsc parkingowych;
- 2) dopuszcza się uwzględnienie części administracyjno-biurowej w bryle budynków o funkcjach produkcyjnych; obowiązują dla tych przypadków parametry jak dla budynków produkcyjnych;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działek:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 %,
 - b) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1 – 1,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 4) parametry budynków:
 - a) maksymalna wysokość z uwzględnieniem na powierzchniach dachów urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną:
 - budynków produkcyjnych – 3 kondygnacje użytkowe, 20,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - budynków administracyjno-socjalnych – 3 kondygnacje nadziemne i 14 m do najwyższego punktu dachu,
 - budynków garażowo-gospodarczych, jedna kondygnacja nadziemna i 10 m do kalenicy,
 - budynków magazynowych i składowych, 3 kondygnacje nadziemne i 20 m do kalenicy,
 - budynków usługowych – 3 kondygnacje nadziemne i 14 m do najwyższego punktu dachu,
 - budynków związanych z obsługą transportu i komunikacji samochodowej – 2 kondygnacje nadziemne i 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - wiat – 1 kondygnacja nadziemna i 8 m do najwyższego punktu dachu,
 - wysokość urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną nie może przekroczyć 2m ponad najwyższy punkt dachu,

- b) geometria głównych połaci dachowych: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu: do 30⁰,
- c) dopuszcza się dachy płaskie,
- d) w przypadku realizacji urządzeń związanych z budową odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, z usytuowaniem bezpośrednio na powierzchni ziemi, ustala się:
 - powierzchnię utwardzoną (dojścia i dojazdy) maksymalnie 15 % powierzchni działki,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki,
 - maksymalna wysokość urządzeń i instalacji – 7,0 m,
- e) parametry zabudowy kubaturowej na potrzeby obsługi urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5 m do kalenicy,
 - geometria dachów – spadowe o kącie nachylenia połaci do 35⁰;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
 - a) minimalna powierzchnia – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów – 25 m,
 - c) kąt nachylenia granic w stosunku do pasa drogowego – 75⁰-105⁰.
- 6) obsługa komunikacyjna: z istniejącej powiatowej drogi publicznej położonej poza granicą planu;
- 7) wymagania parkingowe – obowiązek zapewnienia na działce inwestycyjnej:
 - a) dla obiektów produkcyjnych i magazynowych: przynajmniej 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 5 zatrudnionych, dla samochodów ciężarowych – 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów biurowych: przynajmniej 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 4 zatrudnionych,
 - c) dla obiektów usługowych, w tym handlowych: 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów i urządzeń komunikacji samochodowej:
 - przynajmniej 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 5 zatrudnionych,
 - przynajmniej po 1 stanowisku dla samochodów osobowych i ciężarowych na każde stanowisko obsługujące,
 - e) 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, jednak nie mniej niż 2 miejsca dla każdego z nich;
- 8) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące gruntów zmeliorowanych.

§ 19. Dla obszaru przedstawionego na rysunku planu oznaczonego symbolem **10**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy i zagospodarowania funkcjami związanymi z gospodarką odpadami komunalnymi – gminny punkt selektywnej gospodarki odpadami;

2) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji obiektów i urządzeń budowlanych 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, placami manewrowymi i obiektami infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację nowych obiektów budowlanych przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu;
- 2) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 %,
 - b) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1 – 0,7,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 3) parametry wszystkich budynków włącznie z wiatami:
 - a) maksymalna wysokość: 1 kondygnacja naziemna, 5 m do kalenicy,
 - b) geometria głównych połaci dachowych: dachy jedno lub dwupołaciowego nachylenia: do 30⁰,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów – 25 m,
 - c) kąt nachylenia granic w stosunku do pasa drogowego – 75⁰-105⁰.
- 5) obsługa komunikacyjna: z istniejącej powiatowej drogi publicznej położonej poza granicą planu;
- 6) obowiązek zapewnienia na terenie przynajmniej 10 miejsc parkingowych;
- 7) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące gruntów zmeliorowanych.

§ 20. Dla obszaru przedstawionego na rysunku planu oznaczonego symbolem **1R**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
2. Obowiązuje zakaz zabudowy;
3. Dopuszcza się inwestycje, które nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Rozdział 6.

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

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

- 1) terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN-U - 30 %;
- 2) terenów zabudowy usługowej oraz odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, oznaczonych na rysunku planu 1U-OZE – 30 %;
- 3) terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów oraz odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, oznaczonych na rysunku planu 1PU-OZE dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi – 30 %, nie dotyczy to działek będących własnością Gminy Zduńska Wola.

2. Nie ustala się stawki procentowej dla:

- 1) terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem R;
- 2) terenów stanowiących własność Gminy Zduńska Wola: w całości są to tereny przedstawione na rysunku planu działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 49/5, 49/6, 49/4, 50/6, 50/7 i 50/9.

Rozdział 7 **Przepisy końcowe**

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

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