

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI KROBANÓW -
CZĘŚĆ 1**

PROJEKT UCHWAŁY RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA

III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

GLÓWNY PROJEKTANT mgr Krzysztof Parszewski – WA-449

**ZAGOSPODAROWANIE
PRZESTRZENNE** mgr Krzysztof Parszewski
mgr inż. Karolina Rychta

OCHRONA ŚRODOWISKA mgr Krzysztof Parszewski
inż. Rafał Purzyński
stud. Aleksandra Wasiak

PROGNOZA FINANSOWA mgr Krzysztof Parszewski
mgr inż. Oskar Kowalczyk

ŁÓDŹ, CZERWIEC 2022

Uchwała Nr
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Krobanów - część 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr LIV/434/2018 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krobanów, zmienioną uchwałą Nr XXXI/255/2021 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 29 kwietnia 2021 r., **Rada Gminy Zduńska Wola** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krobanów - część 1 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduńska Wola i **uchwała, co następuje:**

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krobanów - część 1, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, a zarazem integralną część uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Zduńska Wola o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Zduńska Wola o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1

Ustalenia wprowadzające

§2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
 - 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na określonym terenie;
 - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie;
 - 5) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu poza którą

nie można sytuować, od strony linii rozgraniczającej, budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów, rampy oraz innych podobnych elementów architektonicznych;

- 7) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki przylegającą do drogi, z której następuje główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 8) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszonoego z lekkimi ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
 - 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
 - 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zwartą zieleń zimozieloną, wielopiętrową, w tym średnią i wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz dostosowanych do warunków środowiska danego miejsca, realizowaną w celu odizolowania terenów o konfliktowym sposobie zagospodarowania i/lub użytkowania; poprzez zieleń średnią należy rozumieć rośliny, których wysokość nie przekracza 15 m wysokości; poprzez zieleń wysoką należy rozumieć te gatunki roślin, których wysokość w wieku dojrzałości przekracza 15 m wysokości; zieleń izolacyjna musi składać się z pasów zieleni średniej i wysokiej, z których każdy zajmować powinien od 40% do 60% szerokości pasa zieleni izolacyjnej; zieleń izolacyjna musi docelowo, do wysokości 2 m od ziemi, tworzyć całkowity cień optyczny, tj. zasłaniać w 100% obiekty znajdujące się po drugiej stronie pasa zieleni izolacyjnej;
 - 11) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – wysokość obiektu, mierzona od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
 - 12) **średnim poziomie terenu** – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu na obrysie przegród zewnętrznych obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, lub w przypadku wiat na obrysie zewnętrznym rzutu poziomego zadaszenia wiaty;
 - 13) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
 - 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§3. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nagłówek oraz określenie skali rysunku;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduńska Wola, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
- 3) oznaczenia obowiązujące:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające,
 - c) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - f) tereny zmeliorowane,
 - g) pomniki przyrody,
 - h) obszary z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną wraz ze strefami ochronnymi,
 - i) obszary realizacji zieleni izolacyjnej,
 - j) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody,
 - k) strefa ochronna linii kolejowej 10 m,
 - l) strefa ochronna linii kolejowej 20 m,

- m) przeznaczenie terenów (określone symbolami);
- 4) oznaczenia informacyjne:
 - a) osie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - b) stacja transformatorowa SN/nN,
 - c) informację o treści: „cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu podobszaru B obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask”.

§4.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**;
 - 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**;
 - 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **P/U**;
 - 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
 - 6) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 7) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**;
 - 8) teren zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZS**;
 - 9) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
 - 11) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
 - 12) tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KS**;
 - 13) teren infrastruktury technicznej wodociągowej (ujęcie wody), oznaczony na rysunku planu symbolem **W**.
2. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszczenie zachowania pierwotnej wysokości oraz remontu, przebudowy, odbudowy i rozbudowy z zakazem nadbudowy dla istniejącej zabudowy wyższej i/lub posiadającej większą liczbę kondygnacji niż określona w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
- 3) obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) dla istniejących budynków, znajdujących się w całości lub częściowo poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, możliwość:
 - a) przeprowadzenia rozbudowy wyłącznie w granicach terenu wyznaczonego przez nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) przeprowadzenia remontu, przebudowy lub nadbudowy poza granicami terenu wyznaczonego przez nieprzekraczalne linie zabudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) maksymalną dopuszczalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **P/U**:
 - dla wiat: 10 m,
 - dla urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię słoneczną: 5 m,
 - dla pozostałych obiektów: 20 m,
 - b) na pozostałych terenach:

- dla urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię słoneczną oraz dla wiat: 5 m,
 - dla pozostałych obiektów: 12 m;
- 6) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami, o której mowa w pkt 5, nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§6. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) zakaz:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym również z zakresu łączności publicznej,
 - b) lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - przedsięwzięć lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **P/U**,
 - inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym również z zakresu łączności publicznej,
 - c) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) strefę ochronną od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną, której granice są równocześnie granicami wyznaczonych na rysunku planu obszarów z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną;
- 3) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 4) obowiązek ochrony następujących pomników przyrody, których lokalizację wskazano na rysunku planu:

Lp.	Gatunek drzewa	Pierśnica [cm]	Wysokość [m]	Opis lokalizacji
1	Dąb szypułkowy	162	25	Park w Krobanówku (działka o nr ewidencyjnym 286/3)
2	Dąb szypułkowy	111	26	
3	Dąb szypułkowy	140	26	
4	Dąb szypułkowy	130	27	
5	Dąb szypułkowy	121	27	
6	Lipa drobnolistna	160	26	
7	Lipa drobnolistna	94	26	
8	Kasztanowiec zwyczajny (kastanowiec biały)	105	26	
9	Dąb szypułkowy	135	26	Obok parku w Krobanówku, przy transformatorze (działka o nr ewidencyjnym 286/3)

- 5) w granicach terenów zmeliorowanych oznaczonych na rysunku planu, w przypadku zmiany

sposobu użytkowania obowiązek przebudowy urządzeń melioracji wodnych w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, umożliwiający swobodny odpływ wód drenazowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne; przebudowa urządzeń melioracyjnych musi być prowadzona w zgodzie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;

- 6) obowiązek spełnienia wymagań określonych przepisami odrębnymi odnośnie strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 7) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ochronę akustyczną:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **ZD** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 8) dla całego obszaru objętego ustaleniami planu zakaz produkcji futer i skór;
- 9) zakaz prowadzenia każdej działalności związanej z magazynowaniem, zbieraniem, przetwarzaniem, recyklingiem i odzyskiem odpadów, za wyjątkiem czasowego magazynowania odpadów wytwarzanych przez wytwórcę.

§7. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się w obrębie dróg publicznych, do których należą: teren drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** i tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD** obowiązek kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

§8. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów** ustala się:

- 1) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 12,0 m, wyznaczone na rysunku planu, których środek stanowi oś linii, w których:
 - a) zakazuje się sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m,
 - b) obowiązuje szczególne warunki prowadzenia prac budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych,
 - d) ograniczenia, o których mowa w lit. a-c związane są ściśle z przebiegiem sieci lub lokalizacją obiektów infrastruktury technicznej; w przypadku likwidacji sieci lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych wymogów, o których mowa w lit. a-c nie stosuje się;
- 2) w związku z położeniem całego obszaru objętego planem w podobszarze B obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask obowiązek przestrzegania ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności w odpowiedniej uchwale Sejmiku Województwa Łódzkiego.

§9. W zakresie **realizacji celów publicznych** ustala się:

- 1) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym są:
 - a) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;
- 2) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym są tereny w granicach stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, jako służące budowie i utrzymaniu obiektów infrastruktury technicznej będących celami publicznymi;
- 3) dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w pkt 1 i 2, w ramach funkcji i warunków zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§10.

1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**:
 - 1) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) dla terenów **MW, W** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
 - 3) dla terenów **KS** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 6 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 2 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
 - 4) dla terenu **MN/U** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 1200 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 18 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
 - 5) dla terenów **U, P/U** ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 1500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

- §11. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:
- 1) powiązanie obszaru objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem drogi publicznej klasy lokalnej (**1KDL**) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (**1KDD, 2KDD, 4KDD**);
 - 2) obsługę obszaru objętego ustaleniami planu poprzez drogę publiczną klasy lokalnej (**1KDL**), drogi publiczne klasy dojazdowej (**1KDD-4KDD**) oraz istniejące dojścia i dojazdy do działek budowlanych nie wyznaczone na rysunku planu;
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/U** obowiązek obsługi komunikacyjnej poprzez drogi **3KDD** i **4KDD**;
 - 4) obowiązek zapewnienia obsługi terenu **1ZD** przez teren **1KS**;
 - 5) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
 - a) budynki mieszkaniowe – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) hotele i obiekty zakwaterowania zbiorowego – 4 miejsca na 10 miejsc noclegowych,
 - c) budynki biur i urzędów – 3,5 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - d) obiekty gastronomiczne - 3 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) obiekty handlowe - 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) obiekty zakładów produkcyjnych, składów i magazynów - 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - g) pozostałych obiektów usługowych – 4 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 6) nakaz urządzenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
 - 7) możliwość tworzenia dróg wewnętrznych przy spełnieniu następujących warunków:

- a) szerokość drogi nie może być mniejsza niż:
 - 5 m – jeżeli droga ma obsługiwać do 4 działek budowlanych,
 - 6 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 4 lecz nie więcej niż 6 działek budowlanych,
 - 8 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 6 lecz nie więcej niż 8 działek budowlanych,
 - 10 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 8 działek budowlanych,
- b) obowiązek włączenia drogi do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne do istniejącego układu dróg publicznych nie jest możliwe oraz droga miałaby obsługiwać więcej niż 4 działki budowlane obowiązek zakończenia drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§12.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie terenów w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć gazową,
 - e) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia,
 - f) sieć ciepłowniczą,
 - g) sieć telekomunikacyjną;
 - 2) zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, remont, przebudowę i rozbudowę wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz związanych z przyszłym zagospodarowaniem terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami ust. 2–9 oraz z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta jest zgodna z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
 - 4) lokalizację napowietrznych linii elektroenergetycznych lub kablowych średniego i niskiego napięcia w granicach terenów w sposób niewyłączający możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym dla poszczególnych terenów;
 - 5) powiązanie sieci z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci zlokalizowane w granicach obszaru.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych;
 - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej;
 - 2) do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się:
 - 1) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych lub odprowadzenia do gminnej sieci kanalizacji deszczowej w przypadku jej realizacji; wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki wodami, z zastrzeżeniem pkt 2, na nieutwardzony teren działki budowlanej lub do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących;
 - 2) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji deszczowej (w przypadku jej realizacji) lub do ziemi z powierzchni potencjalnie

- zanieczyszczonych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe.
5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
- 1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem ustaleń ust. 8;
 - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont obiektów i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej (w przypadku jej realizacji), ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek budowlanych lub butli;
 - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii z zachowaniem ustaleń ust. 8;
 - 2) w przypadku zastosowania kotłowni indywidualnych zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł energii cieplnej, tj. gaz, olej opałowy, pellet, drewno, energia elektryczna lub alternatywne źródła energii odnawialnej z zachowaniem ustaleń ust. 8.
8. W zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii** ustala się:
- 1) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną, przy czym na obszarze położonym poza wskazanymi na rysunku obszarami z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię słoneczną, dopuszcza się wykorzystanie jedynie urządzeń o mocy do 100kW;
 - 2) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
 - 3) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii innych niż określono w pkt 1 i 2, o mocy do 100 kW.
9. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- 1) możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci teletechnicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych.
10. W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§13.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z wyłączeniem szpitali, domów opieki społecznej oraz obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy;
 - 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) miejsc postojowych,

- c) zieleni urządzonej,
- d) wiat i altan;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń izolacyjna.
- 2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania** terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkaniowych: 3, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) usługowych: 2,
 - c) pozostałych: 1;
 - 7) maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych: 12 m,
 - b) usługowych: 10 m,
 - c) pozostałych: 5 m;
 - 8) geometrię dachów budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45° lub płaskie.

§14.

- 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-2MW** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) placów zabaw,
 - d) wiat i altan;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) zabudowa usługowa z wyłączeniem szpitali, domów opieki społecznej oraz obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania** terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:

- a) mieszkalnych: 2,
- b) pozostałych: 1;
- 7) maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 12 m,
 - b) pozostałych: 5 m;
- 8) geometrię dachów budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45° lub płaskie.

§15.

1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-4U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z wyłączeniem szpitali, domów opieki społecznej oraz obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy;
 - 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) wiat i altan;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) zieleni izolacyjna,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania** terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) usługowych: 3,
 - b) pozostałych: 1;
 - 7) maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych: 12 m,
 - b) pozostałych: 5 m;
 - 8) geometrię dachów budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45° lub płaskie.
3. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów** oraz **ograniczeń w ich użytkowaniu** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się nakaz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej, we wskazanych na rysunku planu obszarach realizacji zieleni izolacyjnej.

§16.

1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U** i **2P/U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z wyłączeniem szpitali, domów opieki społecznej oraz obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy;

- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) wiat i altan;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) zieleni izolacyjna,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) rowy odwadniające,
 - e) zbiorniki infiltracyjne i infiltracyjno-odparowujące,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania** terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) obowiązuje zachowanie odległości budynków od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
 - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 7) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) produkcyjnych i usługowych: 3,
 - b) pozostałych: 1;
 - 8) maksymalną wysokość budynków:
 - a) produkcyjnych i usługowych: 15 m,
 - b) pozostałych: 6 m;
 - 9) geometrię dachów budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45° lub płaskie.
3. Dla terenu **2P/U** ustala się w granicach stref ochronnych linii kolejowej 10 m i 20 m, wskazanych na rysunku planu, **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu**, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, w tym dotyczące lokalizacji budowli i budynków, sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, przy czym ograniczenia w sytuowaniu budowli i budynków dotyczą wyłącznie strefy ochronnej linii kolejowej 10 m.
4. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów** oraz **ograniczeń w ich użytkowaniu** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** ustala się nakaz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej, we wskazanych na rysunku planu obszarach realizacji zieleni izolacyjnej.

§17.

1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R - 3R** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
 - 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację realizowanych dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:
 - a) dróg dojazdowych do pól,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w ust. 1, z przylegających terenów komunikacji wyznaczonych w planie.

§18.

1. Dla terenu lasów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasów;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia służące prowadzeniu gospodarki leśnej.
2. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji budynków.

§19.

1. Dla terenu ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) altan działkowych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m²,
 - b) budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m²;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dojścia i dojazdy, z wyłączeniem możliwości ich lokalizacji na gruntach klas I-III,
 - b) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem możliwości ich lokalizacji na gruntach klas I-III.
2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) obowiązuje zachowanie odległości budynków od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15;
 - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
 - 7) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
 - 8) maksymalną wysokość budynków:
 - a) o dachach stromych: 5 m,
 - b) o dachach płaskich: 4 m;
 - 9) geometrię dachów budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45° lub płaskie.

§20.

1. Dla terenu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZS**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) realizowane dla celów rekreacyjnych obiekty małej architektury, urządzenia terenowe i ciągi pieszo-rowerowe, z wyłączeniem możliwości ich lokalizacji na gruntach klas I-III,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem możliwości ich lokalizacji na gruntach klas I-III.
2. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji budynków.

§21.

1. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) zieleni urządzonej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1: od 12,0 m do 19 m.
 3. Określona w ust. 2 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścięć w ramach skrzyżowań oraz zakrętów.

§22.

1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD-4KDD**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) zieleni urządzonej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) dla terenu **1KDD**: 7 m, przy czym fragment tej drogi przebiega poza granicami obszaru objętego planem;
 - 2) dla terenu **2KDD**: 10 m;
 - 3) dla terenu **3KDD**: 12 m, zakończony placem do zawracania o wymiarach 20 m na 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dla terenu **4KDD**: od 3,0 m do 12,5 m, przy czym fragment tej drogi przebiega poza granicami obszaru objętego planem.
3. Określone w ust. 2 szerokości w liniach rozgraniczających nie uwzględniają wskazanych na rysunku planu narożnych ścięć w ramach skrzyżowań oraz zakrętów.

§23.

1. Dla terenu dróg wewnętrznych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
 - 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację zieleni urządzonej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1: od 8 m do 10 m.

§24.

1. Dla terenów obsługi komunikacji samochodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS-2KS**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
 - 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) budynków garażowych,
 - c) zieleni urządzonej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania** terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
 - 7) maksymalną wysokość budynków: 5 m;
 - 8) geometrię dachów budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45° lub płaskie.
3. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenu** ustala się: teren oznaczony symbolem **1KS** stanowi obsługę parkingową terenu **1MW**.

§25.

1. Dla terenu infrastruktury technicznej wodociągowej (ujęcie wody), oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej wodociągowej (ujęcie wody);
 - 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania terenów**, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
 - 7) maksymalną wysokość budynków: 6 m;
 - 8) geometrię dachów budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45° lub płaskie.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§26.

1. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **MN/U**, **U**, **P/U**.
2. Dla terenów pozostałych stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w ustawie, w związku z czym nie ustala się stawki procentowej.

§27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zduńska Wola.

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

Przewodniczący Rady Gminy Zduńska Wola

.....

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Zduńska Wola

z dnia

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zduńska Wola o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:
 - 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
 - 2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§3.

1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu gminy Zduńska Wola, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

.....

Przewodniczący Rady Gminy Zduńska Wola

Uzasadnienie
do uchwały Nr Rady Gminy Zduńska Wola z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Krobanów – część 1

(fragmenty oznaczone kolorem szarym mogą być ostatecznie zatwierdzone w momencie zakończenia procedury i do tego czasu mogą ulegać zmianom)

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krobanów – część 1 przystąpiono na podstawie uchwały Nr LIV/434/2018 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 28 września 2018 r., zmienionej uchwałą Nr XXXI/255/2021 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 29 kwietnia 2021 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 503), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Zduńska Wola do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Celem uchwalenia planu jest stworzenie przestrzeni pod nowe inwestycje oraz wyjście naprzeciw potrzebom mieszkańców gminy wyrażonym we wniosku złożonym w trakcie procedury planistycznej.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do powstania zabudowy w sposób zrównoważony oraz korzystny w kontekście kształtowania ładu przestrzennego.

A. Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym przeznaczają się pod zabudowę tereny perspektywicznego rozwoju terenów podmiejskich gminy Zduńska Wola, atrakcyjne pod kątem projektowanej funkcji, wyposażone już w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej. Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa przemysłowa i usługowa znajduje się w pewnym oddaleniu od skupisk zabudowy mieszkaniowej, ponadto zabudowa mogąca powstać na mocy niniejszego planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego gminy;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; w trakcie procedury planistycznej realizowanej w ramach niniejszego planu uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, przekazaną pismem znak SZ.tr.602.22.2021 z dnia 10 lutego 2021; przedmiotowy plan miejscowy wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w miejsca parkingowe dla osób posiadających kartę parkingową (niepełnosprawnych);
- d. walory ekonomiczne przestrzeni – uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jej zasięgu ze względu na umożliwienie realizacji zabudowy na terenach dotychczas wykorzystywanych rolniczo;
- e. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

- f. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na położenie obszaru objętego planem oraz jego charakter nie wpłynie on negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa; ponadto plan uwzględnia ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dotyczące obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask;
- g. potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – na obszarze objętym planem dopuszczona jest realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, również sieci szerokopasmowych;
- h. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
- i. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
- j. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

2. Wymogi art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

W trakcie procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął jeden wniosek od mieszkańców zamieszkujących przedmiotowy teren, w którym postulowano przede wszystkim o zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów. Wniosek ten został rozpatrzony pozytywnie, ponieważ postulowane zagospodarowanie nie wpłynie negatywnie na interes publiczny.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

Wnioski oraz uwagi do przedmiotowego planu zostały rozpatrzone z poszanowaniem zarówno publicznego interesu lokalnej społeczności, jak i interesów prywatnych.

3. Wymogi art. 1 ust. 4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612, z 2005 r. poz. 141 oraz z 2018 r. poz. 1669), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

ad. 1. Plan dąży do zminimalizowania transportochłonności poprzez wyznaczenie minimalnej ilości nowych dróg, z możliwie najkrótszym przebiegiem. W planie wskazuje się jako główny korytarz komunikacyjny obsługujący nowe tereny produkcyjne istniejącą drogą gminną. W planie dopuszczono również możliwość lokalizacji dróg wewnętrznych, przy założeniu spełnienia przez nie minimalnych parametrów.

ad. 2. W planie nie wyznacza się nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej. Wszystkie wyznaczone tereny mieszkaniowe są obecnie zagospodarowane.

ad. 3. Plan uwzględnia potrzeby pieszych, w tym osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie obowiązku kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

ad. 4. Plan miejscowy nie przewiduje nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Zaprojektowano natomiast tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej w pewnym oddaleniu od istniejącej zabudowy mieszkaniowej ze względu na możliwe uciążliwości, ale z dostępem do drogi publicznej i podstawowych elementów infrastruktury technicznej. W planie dopuszcza się również tworzenie dróg wewnętrznych o minimalnych parametrach określonych w ustaleniach ogólnych, co zapewni dojazdy o odpowiedniej szerokości do działek wydzielanych w przyszłości.

B. Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Zduńska Wola przyjęła uchwałę Nr XLV/349/2018 z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduńska Wola. Na fragmencie obszaru objętego przedmiotowym planem obowiązywał miejscowy plan, który utracił swą moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem analiza nie odnosi się do omawianego terenu. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduńska Wola, ponieważ zawiera niemal wszystkie niezbędne elementy wymagane przez obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże w analizie podkreślono konieczność sporządzania nowych planów zagospodarowania przestrzennego, ponieważ jedynie 2-3% gminy pokryte jest obowiązującymi planami. Brak planów miejscowych sprzyja powstawaniu chaotycznej i rozproszonej zabudowy. Z tego powodu uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, a z uwagi na obecne potrzeby inwestycyjne konieczna była zmiana studium, wyprzedzająca uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego.

C. Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja wpłynie w sposób korzystny na dochody gminy z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości oraz renty planistycznej. Uchwalenie planu miejscowego poniesie jednak za sobą dodatkowe koszty związane z koniecznością realizacji inwestycji drogowych i infrastrukturalnych.