

**UCHWAŁA NR XL/301/2013  
RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA**

z dnia 28 listopada 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola dla obszaru fragmentu wsi Karsznice w części obejmującej teren w rejonie skrzyżowania ulic Kosynierów i Kościuszki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz.951 i poz.1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i poz. 405), a także uchwały Nr XXIII/174/2012 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola dla obszaru fragmentu wsi Karsznice w części obejmującej teren w rejonie skrzyżowania ulic Kosynierów i Kościuszki, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o której mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 niniejszej uchwały, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – 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.

5. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola.

§ 2. Ilekroć w tekście niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie (funkcję), dominujące w obrębie danego terenu;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które nie stanowią uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego, uzupełniają przeznaczenie podstawowe i nie są z nim sprzeczne;
- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym lub o różnym sposobie użytkowania czy zagospodarowania, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod inne zagospodarowanie lub użytkowanie,
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku drogi i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki i inne detale wystroju architektonicznego. Definicja ta nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie, z zaliczeniem podcieni,
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci 0-10<sup>0</sup>,
- 14) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki,
- 15) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek objętych jednym pozwoleniem na budowę;

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

### § 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- 9) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ustawy.

2. Plan nie zawiera, ze względu na niewystępowanie w granicach planu, ustaleń dotyczących:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad i warunków rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) zasad wyposażenia i urządzania terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

### § 4. 1. Rysunek planu (załącznik nr 1 do uchwały) obowiązuje w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) zieleni izolacyjnej;
- 5) oznaczeń literowo-cyfrowych przeznaczenia terenów.

2. Inne oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny. Są to:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, poza granicą planu oraz symbole dla tych terenów ustalone obowiązującym planem miejscowym;

§ 5. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów: 1PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów; 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 3E – tereny urządzeń elektroenergetyki – stacja transformatorowa 15/0,4 kV

## **Rozdział 2.**

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

§ 6. Na obszarze objętym planem wyznacza się wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie uzupełniające:

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, które mogą stanowić przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowę usługową w zakresie handlu (m.in. sklep firmowy), parkingi, obiekty małej architektury, urządzenia związane z reklamą firmy, urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: realizację urządzeń telekomunikacji i łączności publicznej;
- 4) przeznaczenie uzupełniające: zachowanie istniejących budynków mieszkalnych bez możliwości ich rozbudowy.
- 5) wyklucza się lokalizację nowych budynków o funkcjach mieszkalnych oraz chronionych usług publicznych,

2. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży, a także zachowanie i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
  - a) realizację zabudowy usługowej na potrzeby lokalne,
  - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

3. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **3E** ustala się:

- 1) tereny urządzeń elektroenergetyki – stacja transformatorowa 15/0,4 kV jako podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu;

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie występują też ulice publiczne.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie na terenie oznaczonym symbolem 1PU wolnostojących reklam i znaków informacyjno-plastycznych o maksymalnej powierzchni 4 m<sup>2</sup> i wysokości do 5 m;

- 2) inwestycje telekomunikacyjne i łączności publicznej mogą być realizowane na obiektach i urządzeniach budowlanych, przy czym ich konstrukcje wsporcze nie mogą stanowić przeszkód lotniczych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację na elewacjach i połaciach dachowych budynków, w tym również od strony ulic publicznych takich urządzeń jak anteny telewizyjne, klimatyzatory i solary.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 9. . Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) obszar objęty planem nie jest położony w granicach obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody i przewidzianych do takiej ochrony;
- 2) zakazuje się realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane obowiązkowo; zakaz ten nie obejmuje inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 3) tereny oznaczone symbolem 1PU i 3E nie są klasyfikowane akustycznie; zaś dla terenu oznaczonego symbolem 2MN ustala się obowiązek zachowania poziomu hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) obowiązek zachowania na granicy terenu oznaczonego symbolem 1PU z terenem o funkcji mieszkaniowej poziomu hałasu właściwego dla chronionej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) nakaz zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną w ramach istniejących urządzeń sieciowych,
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo – do gminnej kanalizacji sanitarnej; do czasu jej budowy dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych atestowanych zbiornikach bezodpływowych sytuowanych na własnym terenie. Ewentualne dopuszczenie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków uwarunkowane jest spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obecnie nie są wytwarzane ścieki przemysłowe. W przypadku ich powstania - obowiązek podczyszczenia na własnym terenie przed wprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej do parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz utrzymania ustalonego planem udziału powierzchni biologicznie czynnej.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 10. 1. Obszar objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Nie występują na nim obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków jak i objęte gminną ewidencją zabytków, nie ma też obszarów objętych strefą ochrony archeologicznej.

2. Z uwagi na to, że część obszaru w sąsiedztwie stanowi strefę ochrony krajobrazu kulturowego – również zabudowa na obszarze w granicach planu miejscowego powinna cechować się wysokimi walorami architektonicznymi i kompozycyjnymi oraz winna respektować zachowane elementy krajobrazu kulturowego.

3. Dla realizacji zasad, o których mowa w ust.2, na obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania substandardowych materiałów wykończeniowych (typu siding z tworzywa sztucznego), dopuszczalne są okładziny drewniane, klinkierowe i kamienne,
- 2) nakaz stosowania w elewacjach budynków barw w kolorze białym, szarym oraz wszystkie odcienie drewna i cegły; przy czym kolorystyka elewacji powinna być dostosowana do koloru pokrycia dachowego;
- 3) kolorystyka pokrycia dachowego powinna wpisywać się w krajobraz,
- 4) całkowity zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych i betonowych,

## Rozdział 6.

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 11. . Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1PU ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

#### 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji podstawowej z możliwością rozbudowy i przebudowy oraz realizację nowych obiektów produkcyjno-usługowych o uciążliwości ograniczonej do terenu będącego we władaniu inwestora, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 2) obowiązek zapewnienia parkingów na własnym terenie w ilości min. 30 % w stosunku do liczby zatrudnionych, a w przypadku realizacji usług handlu – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;
- 3) ustala się zasadę zastosowania na działce inwestycyjnej ujednocionej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachów uwzględniającej logo firmy;
- 4) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej:
  - a) z ul. Kosynierów - istniejącej gminnej drogi publicznej klasy lokalnej o symbolu 2KDL w obowiązującym planie miejscowym,
  - b) z ul. Kościuszki - istniejącej gminnej drogi klasy lokalnej o symbolu 1KDL w obowiązującym planie miejscowym;
- 5) nie przewiduje się realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m npt i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze,.

#### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy produkcyjno-usługowej i składowo-magazynowej - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 15,0 m do kalenicy; ograniczenie to nie dotyczy urządzeń technologicznych takich jak kominy, silosy, wyciągi wentylacyjne itp., dla których maksymalna wysokość liczona od powierzchni terenu to 25 m;
- 2) w przypadku realizacji części administracyjno-biurowej i usługowej w odrębnych budynkach – ich wysokość nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 12 m do kalenicy;
- 3) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m do kalenicy;
- 4) maksymalna wysokość istniejącej, przewidzianej do zachowania, zabudowy mieszkaniowej – dotychczasowa tj. 3 kondygnacje nadziemne i 11 m do kalenicy,
- 5) geometria dachów w budynkach związanych z funkcją produkcyjną, usługową, składową i magazynową: dachy płaskie, kolebkowe lub spadowe o kącie nachylenia połaci maksymalnie 30<sup>0</sup>; zróżnicowanie może dotyczyć kierunku kalenic,
- 6) geometria dachu istniejącego budynku mieszkalnego – wielospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-35<sup>0</sup>,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej - 60 %,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki inwestycyjnej,
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,3-1,0;
- 10) ogrodzenia od strony dróg publicznych – maksymalnie do wysokości 210 cm, ażurowe, z wykluczeniem pełnych; ogrodzenia wzdłuż bocznych granic terenu – do wysokości 250 cm,
- 11) część usługowa w zakresie handlu nie może przekraczać 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,

#### 3. Zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - z gminnej sieci wodociągowej z zachowaniem i ewentualną rozbudową istniejących przyłączy. Zaopatrzenie w wodę do celów p.poż. w ilościach przekraczających możliwości

dostarczenia z gminnej sieci wodociągowej należy zapewnić poprzez budowę zbiorników p.poż. lub z indywidualnego ujęcia wody,

- 2) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych: czyste wody opadowe z powierzchni dachów – bezpośrednio na tereny zielone; z terenów utwardzonych – lokalną siecią kanalizacji deszczowej, z obowiązkiem podczyszczenia w urządzeniach oczyszczających i po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych – mogą być odprowadzone do gruntu lub do rzeki Tymianki stanowiącej podstawowy odbiornik wód deszczowych w tym rejonie gminy. Dopuszczalne są też inne, indywidualne sposoby gromadzenia i wykorzystywania wód deszczowych ,
- 3) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, obowiązek ich podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych,
- 4) ścieki bytowe, do czasu budowy sieci, będą gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywożone do punktu zlewowego przy istniejących oczyszczalniach ścieków w Tymienicach, w Łasku lub w innych miejscowościach.;
- 5) w zakresie zasilania w energię elektryczną: utrzymuje się dotychczasowy sposób zaopatrzenia zakładu w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego napięcia. Dopuszcza się uzupełnienie dostaw energii z własnych odnawialnych źródeł energii (np. ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych);
- 6) ustala się, że ogrzewanie budynków i wykorzystanie ciepła do celów technologicznych docelowo będzie się odbywać przy wykorzystaniu gazu przewodowego; do czasu budowy sieci gazowej ogrzewanie budynków jest i będzie kontynuowane przy wykorzystaniu własnej kotłowni opalanej ekogroszkiem i olejem opałowym oraz gazem bezprzewodowym z naziemnych zbiorników gazowych. Z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (np. ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła);
- 7) zapewnienie łączności telekomunikacyjnej – z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych realizowanych przez dowolnego operatora.
- 8) odpady komunalne będą gromadzone w indywidualnych pojemnikach ustawionych na terenie inwestycji i wywożone w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami, zaś odpady przemysłowe – zgodnie z zakładowym programem gospodarki odpadami realizowanym według przepisów odrębnych.

#### 4. Zasady scaleń i podziału terenu:

- 1) teren przemysłowy stanowi jeden teren inwestycyjny i nie jest obszarem wymagającym scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku scaleń i podziału nieruchomości według zasad określonych w przepisach odrębnych – należy uwzględnić następujące warunki:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 0,5 ha,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
  - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75-105°.

§ 12. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2MN** ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania::

##### 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy i przebudowy oraz realizację nowych budynków o funkcji mieszkaniowej z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu;
- 2) obowiązek zapewnienia parkingów na własnym terenie w ilości min. 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 3) ustala się zasadę zastosowania na działce budowlanej ujednocionej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachów;
- 4) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej:

- a) z ul. Kosynierów - istniejącej gminnej drogi publicznej klasy lokalnej o symbolu 2KDL w obowiązującym planie miejscowym,
  - b) z ul. Kościuszki - istniejącej gminnej drogi klasy lokalnej o symbolu 1KDL w obowiązującym planie miejscowym;
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 8 m do kalenicy,
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5 m do kalenicy, budynków usługowych – 8 m do najwyższego punktu pokrycia dachu,
  - 3) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków lub wielospadowe, kierunek głównej kalenicy równoległy przynajmniej na 50 % długości do drogi publicznej, z której odbywa się wjazd na działkę. Kąty nachylenia połaci – w przedziale 10-40°. Dla wolnostojących budynków gospodarczych, usługowych i wolnostojących garaży – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 5-25°. Dla budynków gospodarczych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działek – dopuszcza się dach jednospadowy, a dla budynków usługowych – dach płaski.
  - 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 70 % frontu działki,
  - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 25 % powierzchni działki;
  - 6) minimalny udział biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki;
  - 7) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale 0,1 – 0,4;
  - 7) wysokość ogrodzeń od strony drogi publicznej – maksymalnie 180 cm.

3. Zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - z gminnej sieci wodociągowej z zachowaniem i ewentualną rozbudową istniejących przyłączy.
- 2) sposób odprowadzania ścieków deszczowych: powierzchniowe, po własnym terenie;
- 3) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej: do czasu budowy sieci – dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych sytuowanych na własnych działkach; ewentualne dopuszczenie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków uwarunkowane jest spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie zasilania w energię elektryczną: utrzymuje się dotychczasowy sposób zaopatrzenia zakładu w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego napięcia;
- 5) ustala się, że ogrzewanie budynków odbywać się będzie z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania niskoemisyjnych nośników energii cieplnej;
- 6) zapewnienie łączności telekomunikacyjnej – z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych realizowanych przez dowolnego operatora.
- 7) odpady komunalne, z obowiązkiem segregacji, będą gromadzone w indywidualnych pojemnikach ustawionych na terenie inwestycji i wywożone w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami.

4. Zasady scaleń i podziału terenu:

- 1) plan nie ustala dla terenu zabudowy mieszkaniowej obowiązku scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku scaleń i podziału nieruchomości według zasad określonych w przepisach odrębnych – należy uwzględnić następujące warunki:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
  - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75-90°.

§ 13. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 3E ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

1. Zachowanie istniejącej nasłupowej stacji transformatorowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

2. Dla stacji transformatorowej ustala się wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku jej przebudowy na stację wnetrzową:

- 1) powierzchnia zabudowy: do 50 % powierzchni działki,
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40 %,
- 3) maksymalna wysokość – 4 m,
- 4) dach płaski, w formie stożka lub kopuły.
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,1 – 0,5;
- 6) należy wydzielić działkę terenu o wymiarach 6 x 5 m z bezpośrednim dojazdem do ul. Kosynierów o symbolu 2KDL w obowiązującym planie miejscowym.

#### **Rozdział 7.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.**

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze, nie występuje niebezpieczeństwo powodzi – w związku z powyższym plan nie formułuje ustaleń w tym zakresie.

2. Na obszarze objętym planem nie występuje niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych – w związku z tym plan nie formułuje ustaleń w tym zakresie.

3. W granicach planu nie występują tereny zmeliorowane.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 15. 1. Nie ustala się tymczasowego sposobu zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu.

2. Do czasu zagospodarowania terenu w sposób zgodny z planem, obowiązuje dotychczasowy sposób zagospodarowania.

#### **Rozdział 9.**

### **Stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 16. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1PU w części obejmującej działki oznaczone w okresie sporządzania niniejszego planu miejscowego numerami ewidencyjnymi 131/2, 132/1, 261/9 i 126/1 w wysokości 20 %; Dla pozostałej części terenu oznaczonego symbolem 1PU – w wysokości 1%;
- 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolami 2MN i 3E – w wysokości 1 %;

#### **Rozdział 10.**

### **Przepisy końcowe**

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

§ 18. W granicach objętych niniejszym planem miejscowym traci moc obowiązującą uchwała Nr XLVI/302/09 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola dla obszaru fragmentu wsi Karsznice (publikacja: Dz.U.W.Ł. Nr 17 poz. 116 z dnia 16 stycznia 2010 r.)



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

Przewodniczący Rady Gminy

  
**Janusz Sakiewa**