



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 2 listopada 2022 r.

Poz. 6037

UCHWAŁA NR LV/403/2022 RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA

z dnia 29 września 2022 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 zielen 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 zielen średnią należy rozumieć rośliny, których wysokość nie przekracza 15 m wysokości; poprzez zielen wysoką należy rozumieć te gatunki roślin, których wysokość w wieku dojrzałości przekracza 15 m wysokości; zielen izolacyjna musi składać się z pasów zieleni średniej i wysokiej, z których każdy zajmować powinien od 40% do 60% szerokości pasa zieleni izolacyjnej; zielen 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 zadaszania 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) grunty klas I-III w obrębie terenów 1ZD i 1ZS,
 - c) stacja transformatorowa SN/nN,
 - d) 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 ładu 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 drenażowych 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:
- c) dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - e) 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) obowiązują 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) zieleni 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) mieszkalnych: 3, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) usługowych: 2,
 - c) pozostałych: 1;
- 7) maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 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) zieleń 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) zielen 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 połąci 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 drogi wewnętrznej 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.

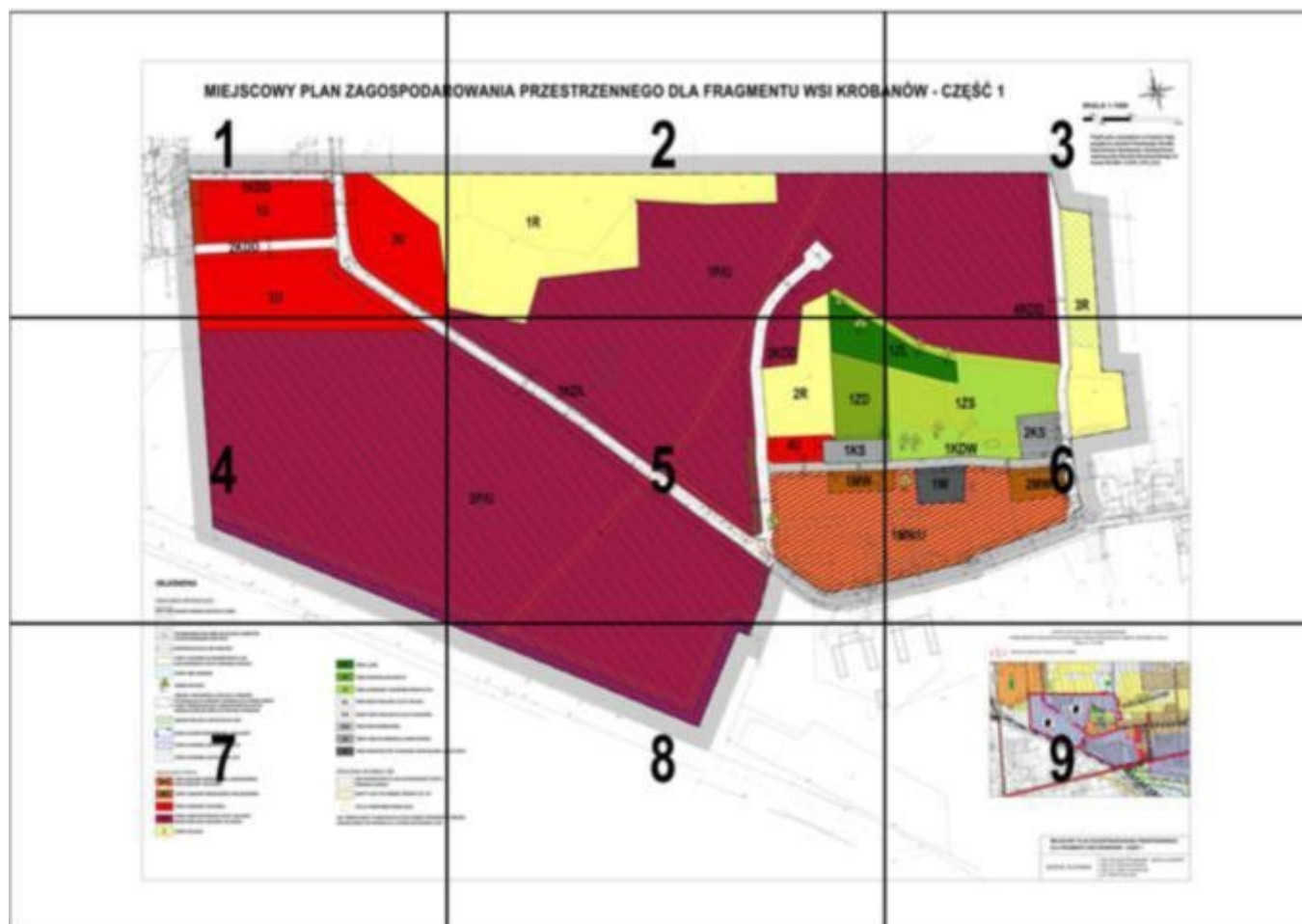
§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zduńska Wola.

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

Przewodniczący Rady Gminy

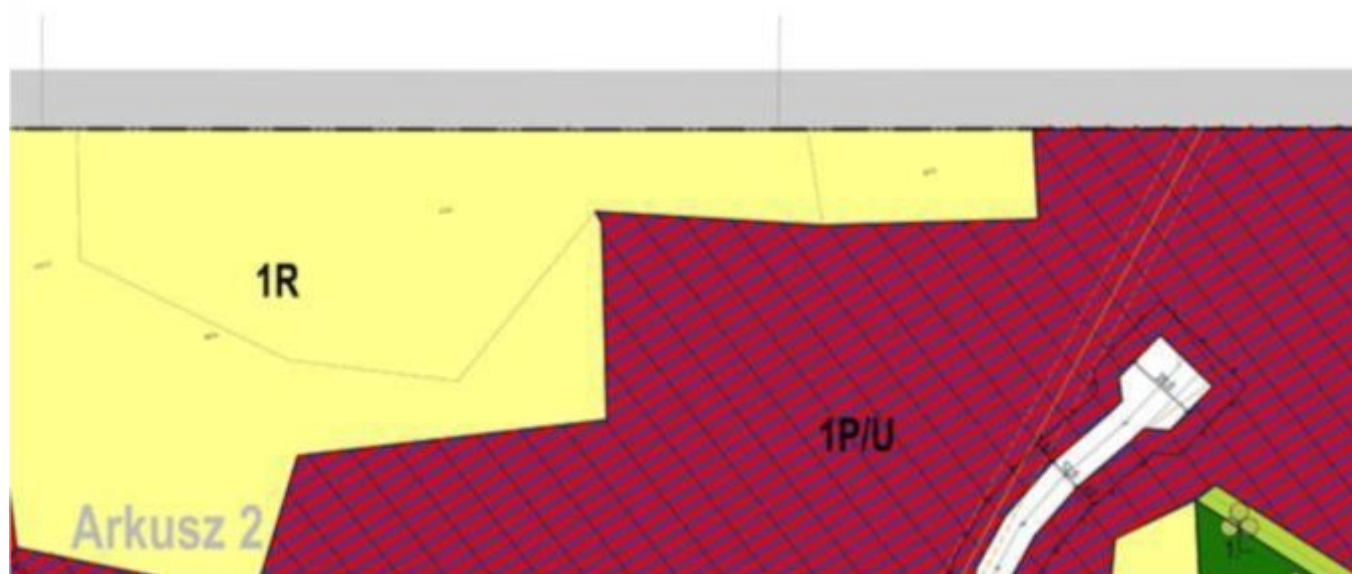
Janusz Sakiewa

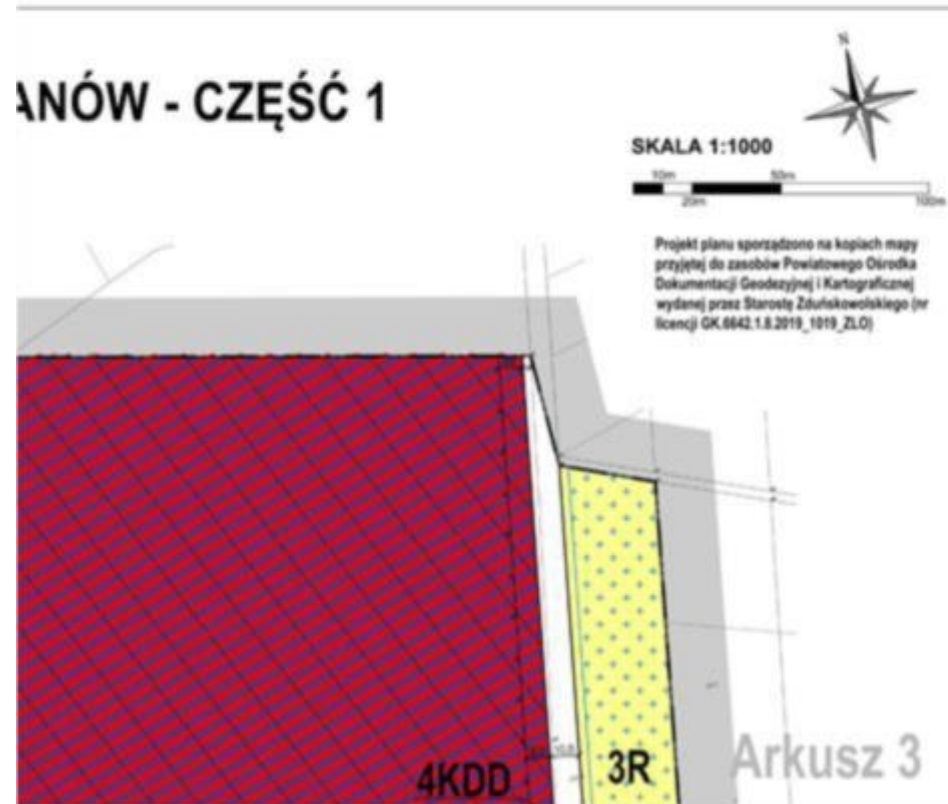
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LV/403/2022
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia 29 września 2022 r.

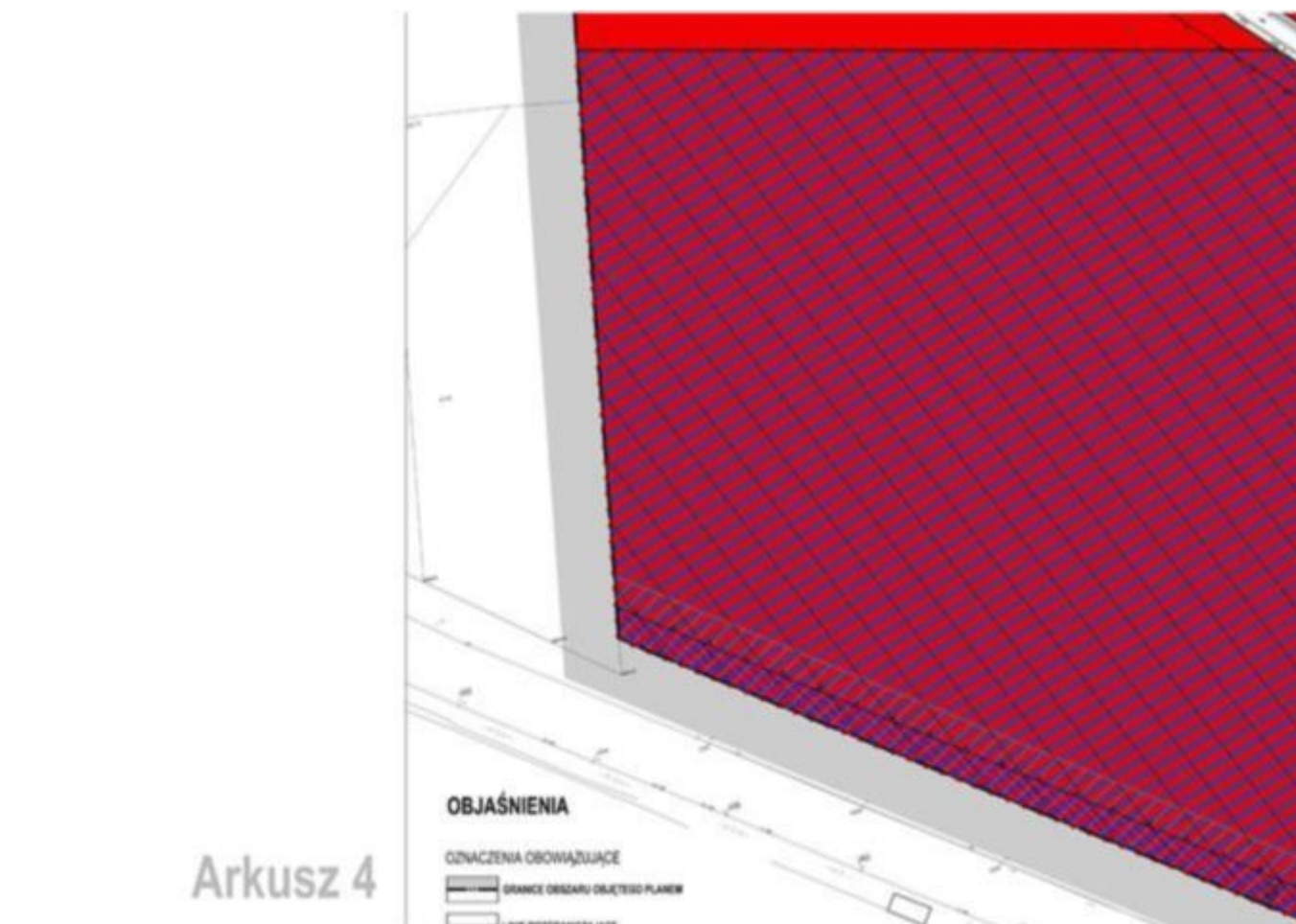


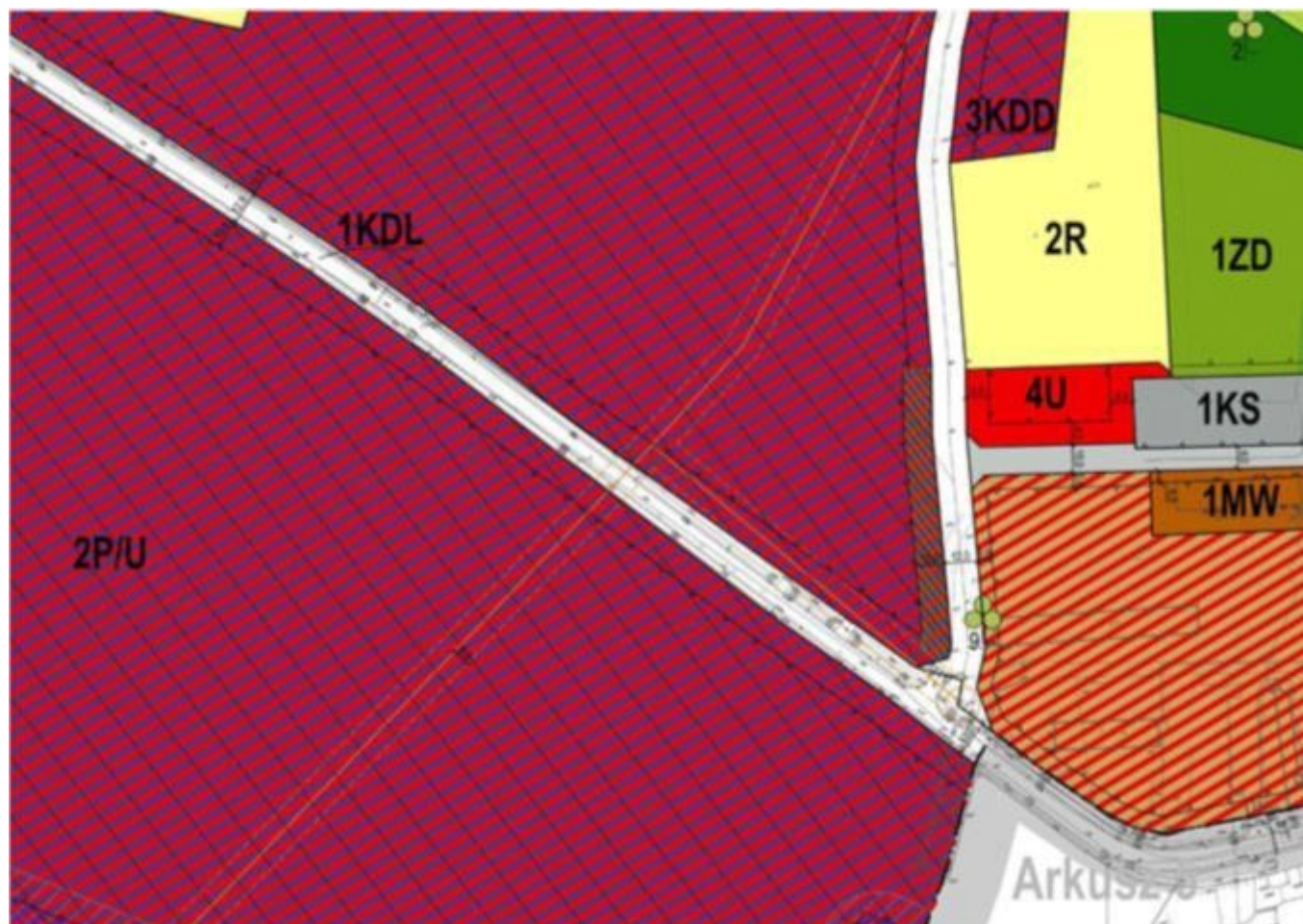


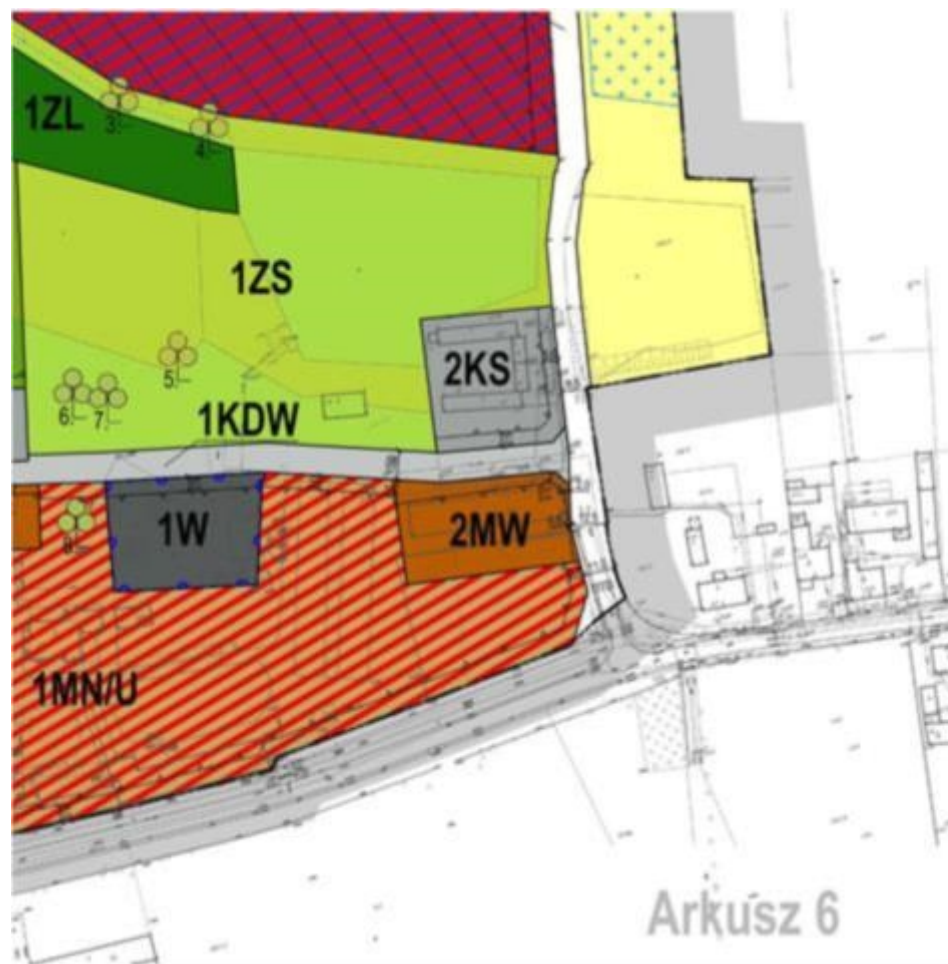
ROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI KROBA

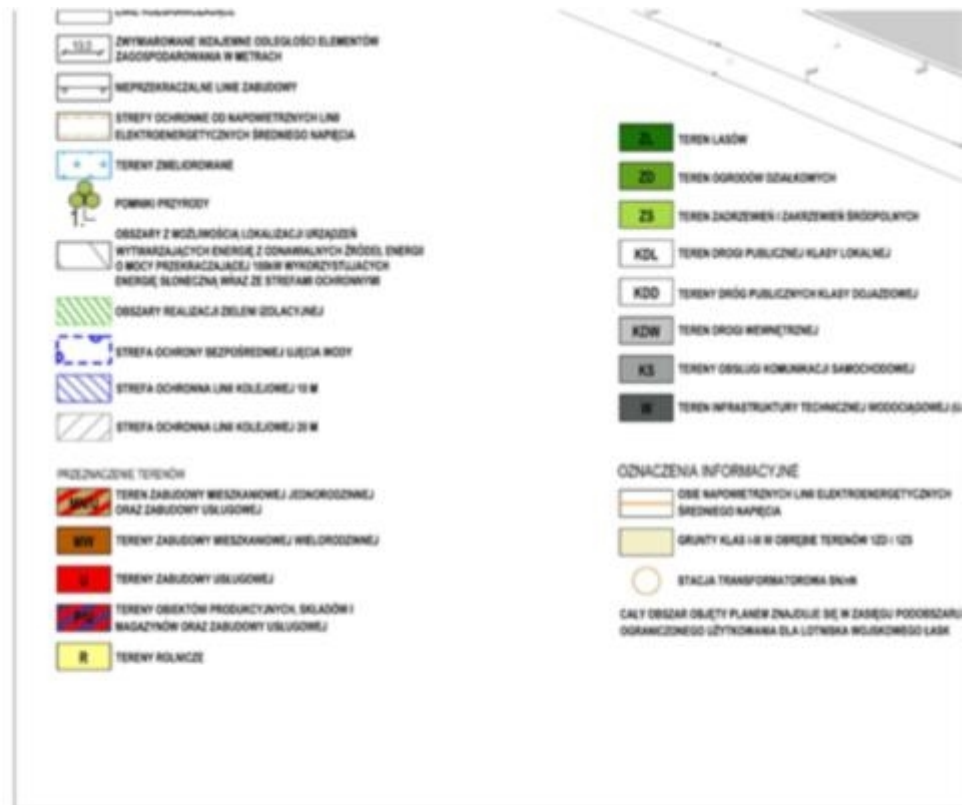




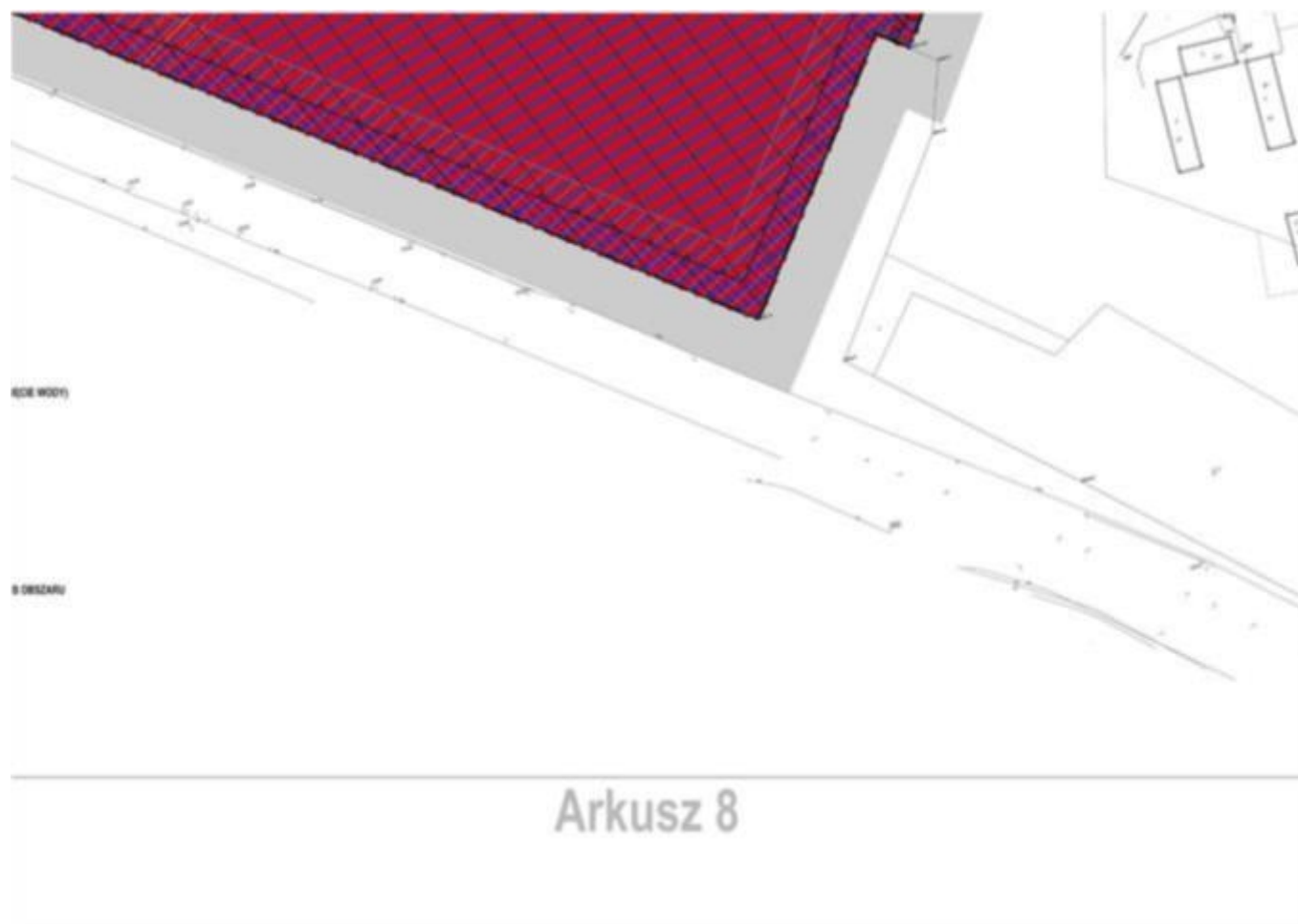


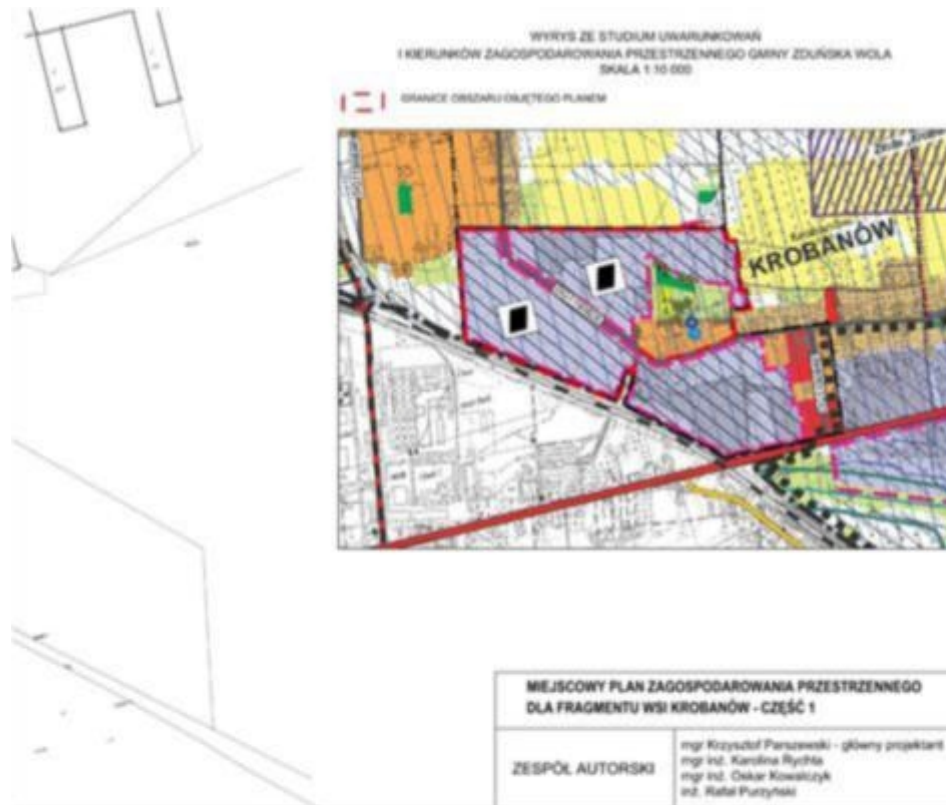






Arkusz 7










Arkusz 9

OBJAŚNIENIA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE




	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	ZNYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANA W METRACH
	NEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	STREFY OCHRONNE OD NAPONETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚRĘDNEGO NAPIĘCIA
	TERENY ZMELIOROWANE
	POMNIKI PRZYRODY
	OBSZARY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW WYKORZYSTUJĄCYCH ENERGIĘ SŁONECZNĄ WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
	OBSZARY REALIZACJI ZIELENI IZOLACYJNEJ
	STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
	STREFA OCHRONNA LINII KOLEJOWEJ 10 M
	STREFA OCHRONNA LINII KOLEJOWEJ 20 M

PRZEZNACZENIE TERENÓW

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ROLNICZE

	TEREN LASÓW
	TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	TEREN ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ ŚRÓDPOLNYCH
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIĄGOWEJ (SIŁCIE WODY)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	OSIE NAPONETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚRĘDNEGO NAPIĘCIA
	GRUNTY KLAS I-III W OBRĘBIE TERENÓW 1ZD I 1ZS
	STACJA TRANSFORMATOROWA 50kV

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZAKRESIE PODOBSZARU B OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA WOJSKOWEGO ŁASK.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/403/2022
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia 29 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zduńska Wola o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5
1	04.05.2021 r.	<p>Nie zgadzamy się na wybudowanie drogi przy szkole oznaczonej symbolem 6KDD. Nie zgadzamy się na przekształcenie obszarów oznaczonych symbolami: 3P/U (obecnie 2P/U), 1P/U, 4KDD, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 1KP na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.</p> <p>Już w chwili obecnej poruszanie się w okolicy szkoły, czy to samochodem, czy innym środkiem transportu stanowi ogromne wyzwanie. Droga jest zbyt wąska, ruch odbywa się. praktycznie w systemie jednokierunkowym.</p> <p>Brak jest miejsc parkingowych, brak możliwości bezpiecznego cofania, zawracania, jakiegokolwiek manewru, to wszystko jest bardzo dużym utrudnieniem dla rodziców i uczniów przyjeżdżających do szkoły.</p> <p>Nie potrafimy sobie wyobrazić dodatkowego ruchu aut</p>	-	<p>Uwaga dotyczyła obszaru większego niż obszar objęty zmianą mpzp dla fragmentu wsi Krobanów – część 1, stąd w zasięgu planu nie znajdują się już tereny 4P/U, 5P/U, 6P/U, 1KP, 6KDD.</p> <p>W uwadze nie przedstawiono jasno jaki kształt projektu planu byłby akceptowalny dla składających uwagę. Analizując jednak przytoczoną w uzasadnieniu uwagi argumentację można uznać, iż celem składających uwagę jest całkowita rezygnacja z wyznaczania w planie terenów produkcyjno-usługowych.</p> <p>Taki kierunek zagospodarowania został jednak przypisany tym terenom już w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i jest on niezbędny celem stworzenia na obszarze gminy terenów dla rozwoju nowych miejsc pracy. Zarówno studium jak i plan miejscowy są dokumentami planistycznymi, które stanowią narzędzie dla realizacji celów i działań określonych m.in. w Strategii</p>

		<p>ciężarowych czy dostawczych.</p> <p>Wydzielenie powierzchni magazynowych, składów czy zabudowy usługowej z pewnością spotęguje dodatkowo ruch samochodowy w okolicy.</p> <p>W roku szkolnym ruch jest duży, bardzo niebezpieczny i jest ogromnym zagrożeniem dla dzieci uczęszczających do szkoły.</p> <p>W trosce o bezpieczeństwo dzieci ale także w trosce o własne zdrowie z pewnością wzrośnie emisja spalin, ruch ciężkich pojazdów, hałas, nie zgadzamy się na zmianę w projekcie miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krobanów.</p>		<p>Rozwoju Gminy Zduńska Wola na lata 2021-2028. To właśnie w tym dokumencie przedstawiona została wizja rozwoju gminy Zduńska Wola jako gmina „atrakcyjna dla mieszkańców, w szczególności ludzi młodych oraz przedsiębiorców, z rozwiniętą infrastrukturą techniczną” oraz przedstawiono cele operacyjne, takie jak: „Zwiększenie terenów pod działalność inwestycyjną” oraz „Zwiększenie zainteresowania wśród inwestorów”. Obszar objęty planem charakteryzuje się na tle gminy wyjątkowo dużymi działkami, co zdecydowanie zwiększa atrakcyjność tego terenu dla potencjalnych inwestorów. Duże rozdrobnienie działek, które jest charakterystyczne dla zdecydowanej większości dyspozycyjnych w gminie terenów, stanowi dużą przeszkodę bowiem wymusza negocjację zakupu lub dzierżawy gruntów z wieloma podmiotami. Brak zgody choćby jednego z nich może zniweczyć możliwość zrealizowania przedsięwzięcia przez potencjalnych inwestorów. Ponadto w obecnym stanie zagospodarowania obszaru gminy, przy zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej tak rozproszonej, nie istnieją miejsca, które położone byłyby na tyle daleko od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej by dawało to gwarancję braku sprzeciwu lokalnej społeczności. Warto podkreślić również fakt, iż tereny te przylegają do terenów już obecnie generujących znaczne uciążliwości, mianowicie linii kolejowej oraz drogi wojewódzkiej. Tereny te nie nadają się więc do przyszłego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
2	26.03.2021 r.	<p>Jako mieszkańcy nieruchomości położonej w Krobanówku nr 45 składamy uwagę z prośbą o uaktualnienie rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i naniesienie 10 istniejących i użytkowanych garaży, znajdujących się na nieruchomości oznaczonej w ww. planie symbolem 1 KS - tereny obsługi komunikacji samochodowej. W załączeniu przekazuję zdjęcie z ortofotomapy (załącznik nr 1) na którym wyraźnie widać przedmiotowe budynki świadczące o dotychczasowym zagospodarowaniu i zainwestowaniu działki, których nie uwzględniono na rysunku planu (załącznik nr 2).</p>	-	<p>Wnioskodawca powołuje się na nieistniejący numer działki ewidencyjnej. Prawdopodobnie uwaga dotyczy działki numer 286/3. Aktualizacja materiałów kartograficznych nie leży w kompetencji organów gminnych. Za prowadzenie zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej odpowiada Geodeta Powiatowy, który działa w ramach Starostwa Powiatowego. Ponadto zgodnie z §10 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587) „materiały planistyczne sporządzone na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu planu miejscowego, powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzenia tego projektu”. Ww. rozporządzenie nie reguluje na jakiej mapie należy sporządzać projekt planu miejscowego, natomiast określa to art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2022 poz. 503), który wskazuje, że plan miejscowy sporządza się z</p>

				wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych. Zatem nie ma wymogu sporządzania projektu planu miejscowego na mapie do celów projektowych. Dodatkowo należy podkreślić, że wszystkie garaże, o których wspomina się w uwadze, znajdują się w granicach terenu 1KS, na którym dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków garażowych, zatem uchwalenie planu miejscowego nie wpływa w żaden sposób na istniejące garaże.
3	28.04.2021 r.	<p>Nawiązując do przekazanej telefonicznie informacji o braku możliwości uzupełnienia podkładu geodezyjnego, na którym sporządzany jest plan miejscowy o usytuowane na działce nr 286/1 garaże, ponownie wnioskujemy o uaktualnienie mapy zgodnie ze stanem faktycznym na gruncie.</p> <p>Mapa zasadnicza stanowiąca podkład do sporządzenia planu stanowi mapę do celów opiniodawczych i w swej treści nie zawiera wszystkich elementów zagospodarowania terenu. Informacja o istniejących rozbieżnościach powinna być dla opiniujących mpzp przyczynkiem do wszczęcia postępowania wyjaśniającego a nie powodem do odrzucenia wniosku.</p> <p>Realizując zapisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) dotyczące aktualności materiałów planistycznych, Gmina powinna opracować projekt planu na mapie do celów projektowych, wówczas nie dochodziłoby do opisywanych rozbieżności.</p>	-	Jak w uwadze nr 2.
4	26.04.2022 r.	<p>Zainteresowani mieszkańcy i sąsiedzi wspomnianego terenu zainteresowali się tematem zwracając się ze stosownymi uwagami do Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Krobanów Część 1, dlatego postanowiliśmy w gronie Rady Sołeckiej przedyskutować wspomniany projekt i przedstawić uwagi swoje i mieszkańców na elementy zawarte w projekcie planu, które mogą znacząco wpłynąć na jakość życia.</p> <p>Jak wynika z treści wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krobanów gm. Zduńska Wola-część 1:</p> <p>1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-2U, powinny być przeznaczone na zabudowę mieszkaniowo/usługową, a nie tylko usługową dla tych terenów.</p>	-	<p>Uwaga została wcześniej częściowo uwzględniona przez Wójta, poprzez zmianę przeznaczenia części terenów produkcyjno-usługowych 1P/U oraz 3P/U na cele usługowe (U), które to stanowią będą strefy buforowe zmniejszające potencjalne uciążliwości terenów produkcyjno-usługowych dla nieodległej zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w miejscowości Biały Ług. Uwaga uwzględniona została częściowo przez Wójta również poprzez zmniejszenie powierzchni zabudowy terenów PU z 70% do 60%.</p> <p>W pozostałej części uwaga nieuwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenów 1U i 2U na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie jest możliwa ze względu na ustalenia studium, które nie przewidują na tych terenach funkcji mieszkaniowej.</p>

	<p>2. Planowane tereny 1P/U i 3P/U to ściana południowa Białego Ługu, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa, niedopuszczalne jest umożliwienie budowy wielkich hal o wysokości budynków: produkcyjnych i usługowych: 15 m oraz wskazanie:</p> <ul style="list-style-type: none">- obniżenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: z 70% do 50%.- podwyższenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej: z 20% do 30%. <p>3. Możliwość budowy hal na terenie 1P/U i 3P/U wprowadza niebezpieczeństwo niedoboru wody pitnej dla mieszkańców których zaopatruje lokalne ujęcie wody -1W, nie będzie spełniony warunek Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Art. 1 pkt. 13 potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.</p> <p>4. Możliwość budowy hal na terenie 1P/U i 3P/U wprowadza możliwość zanieczyszczenia świetlnego i ciągłym hałasem 24 godziny na dobę.</p> <p>Brak rozwiązań komunikacyjnych dla tak dużego terenu przemysłowego.</p> <p>Wskazanie dróg lokalnych jako droga publiczna 1KDL i 1-2KDD do obsługi wszystkich terenów przemysłowych wprowadza możliwość poruszania się masowego ruchu samochodów ciężarowych, co będzie szczególnie uciążliwe dla mieszkańców Krobanowa, Białego Ługu, Henrykowa i wszystkich użytkowników w/w drogi a szczególnie zagrożeniem będzie wzmożony ruch pojazdów dla dzieci dojeżdżających na rowerach i rodziców dowożących swoich podopiecznych do Szkoły Podstawowej i Przedszkola. Wskazane drogi lokalne są jedynym szlakiem dostania się do w/w placówki szkolnej.</p> <p>Dla planowanych terenów przemysłowych: 1P/U i 3P/U w zakresie odprowadzania ścieków ustala się: 1) odprowadzanie ścieków do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków, co nie zostało doprecyzowane co z urządzeniami melioracji. Takie rozwiązanie może skutkować obniżeniem jakości wody uzyskiwanego z ujęcia oznaczonego -1W na terenie MPZP.</p> <p>Grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową są zmeliorowane.</p>	<p>Nie uznaje się za zasadne zmniejszania powierzchni zabudowy do 50% oraz zmniejszanie wysokości budynków, bowiem inwestycje produkcyjne lub magazynowe często wymagają znacznych powierzchni zabudowy oraz wysokości budynków wynoszącej właśnie 15 m. Nie jest również zasadnym zwiększanie powierzchni biologicznie czynnej do 30%, bowiem przy tak nieznacznych spadkach terenu na tym obszarze ustalenie w projekcie planu minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej wystarczająco zabezpieczy sąsiednie tereny przed potencjalnym zalewaniem. Sugerowana przez składających uwagę zmiana powyższych parametrów nadmiernie ograniczy możliwości inwestycyjne na tych terenach.</p> <p>Składający uwagę podnoszą obawy, iż przyszłe działalności gospodarcze powstałe na tych terenach zwiększą zanieczyszczenie środowiska poprzez zwiększony hałas czy zanieczyszczenie wód podziemnych ujmowanych w ujęciu wody Krobanów. Należy podkreślić, iż plan wyklucza możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Plan zakazuje również lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Tym samym szereg działalności najmocniej ingerujących w środowisko zostaje już na tym etapie wykluczonych. Należy również pamiętać, iż poza miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego inwestorów obowiązywać będą przepisy prawa powszechnie obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przede wszystkim Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 poz. 1973 z późn. zm.) które będą chronić przed potencjalnymi uciążliwościami mieszkańców pobliskich miejscowości a także środowisko naturalne.</p> <p>Należy również pamiętać, iż każde z przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, będzie przez tutejszy urząd analizowane w zakresie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</p> <p>Składający uwagę wnoszą obawy dot. zanieczyszczenia świetlnego. W obecnym stanie prawnym nie ma jednak przepisów, które traktowałyby zanieczyszczenie światłem jako rodzaj zanieczyszczenia środowiska oraz które regulowałyby zagadnienia z tym związane.</p> <p>W odniesieniu do rozwiązań komunikacyjnych zamiarem tutejszego</p>
--	---	---

		<p>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;</p> <p>Brak miejsca na teren odbioru wód opadowych.</p>		<p>Urzędu, jest w sytuacji pojawienia się na tym terenie zainteresowania ze strony potencjalnych inwestorów, zaprojektowanie nowej drogi obsługującej te tereny. Droga ta mogłaby zostać zrealizowana za pomocą narzędzia jakim jest ZRID (zezwolenie na realizację inwestycji drogowej), co znacznie zwiększy możliwości ustalenia właściwego przebiegu drogi. Decyzja ta bowiem nie jest uzależniona od decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze (taka właśnie decyzja wymagana jest w przypadku drogi projektowanej w planie miejscowym na gruntach klas I-III). Zatem jej zaprojektowanie będzie niezależne od ustaleń planu miejscowego, w którym droga ta musiałaby omijać grunty rolne klas I-III, w związku z czym jej projektowany przebieg (przedstawiony podczas Igo wyłożenia projektu do publicznego wglądu) kolidował z interesami mieszkańców gminy. Dzięki decyzji ZRID projektowanie drogi obsługującej te tereny będzie miało charakter dużo bardziej elastyczny.</p> <p>Fakt, iż tereny te stanowią grunty zmeliorowane, nie stanowi przeszkody dla przeznaczenia ich na cele produkcyjno-usługowe. W zakresie zapisów dotyczących wód opadowych plan zabezpiecza tereny sąsiednie przed nadmiernym spływem tych wód dzięki zapisom dotyczącym obowiązku odprowadzania wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych. Ponadto w sytuacji wybudowania kanalizacji deszczowej możliwe będzie odprowadzenie tych wód do urządzeń kanalizacyjnych co dodatkowo zabezpieczy mieszkańców.</p>
5	26.04.2022 r.	<p>Nie zgadzamy się na przekształcenie obszarów oznaczonych symbolami: 3P/U, 1P/U, 4KDD, 1KDL, 2P/U, 3KDD, 1U, 2U na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.</p>	-	<p>Uwaga została wcześniej częściowo uwzględniona przez Wójta wyłącznie w zakresie terenu 2P/U. W pozostałej części nieuwzględniona.</p> <p>Uzasadnienie jak dla uwagi nr 4 oraz uwagi nr 6.</p>
6	26.04.2022 r.	<p>I. Przekształcenie gruntów rolnych na tereny przemysłowo usługowe na tym obszarze istotnie, negatywnie wpłynie na życie mieszkańców wsi: Krobanów, Biały Ług, Henryków i Michałów. Wsie te objęte są ustaleniami nowego projektu planu granicząc z nim bezpośrednio lub pośrednio.</p> <p>W szczególności:</p> <p>1. Bezpośrednie sąsiedztwo terenów przemysłowych dla zabudowy mieszkaniowej bez wprowadzenia stref buforowych i obszarów ograniczonego użytkowania.</p> <p>Bliskie sąsiedztwo szkoły, do której dzieci z Białego Ługu czy</p>	-	<p>Uwaga została wcześniej częściowo uwzględniona przez Wójta, poprzez zmianę przeznaczenia części terenów produkcyjno-usługowych 1P/U oraz 3P/U na cele usługowe (U), które to stanowić będą strefy buforowe zmniejszające potencjalne uciążliwości terenów produkcyjno-usługowych dla nieodległej zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w miejscowości Biały Ług.</p> <p>Ponadto uwaga została również częściowo uwzględniona przez Wójta poprzez rezygnację z wyznaczania terenu 2P/U i pozostawienia w tym miejscu terenów rolnych.</p>

	<p>Henrykowa będą musiały przejeżdżać przez strefę przemysłową. W chwili obecnej poruszanie się w okolicy szkoły, czy to samochodem, czy np. rowerem, stanowi ogromne wyzwanie. Droga jest zbyt wąska wobec czego w obecności zaparkowanych obok samochodów ruch odbywa się praktycznie w systemie jednokierunkowym. Brak jest miejsc parkingowych, brak możliwości bezpiecznego cofania, zawracania, jakiegokolwiek manewru, to wszystko jest bardzo dużym utrudnieniem dla rodziców i uczniów przyjeżdżających do szkoły. Wzmożony ruch ciężarówek znacząco obniży bezpieczeństwo naszych dzieci na tym terenie. Wydzielenie powierzchni produkcyjnych, magazynowych, składów czy zabudowy usługowej z pewnością spotęguje ruch samochodowy w okolicy.</p> <p>Wzrost emisji spalin z pewnością również negatywnie wpłynie na zdrowie nasze i naszych dzieci.</p> <p>2. Zanieczyszczenie środowiska ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zwiększony hałas, poprzez wzmożony ruch samochodowy, ruch wózków widłowych, linii produkcyjnych fabryki czy obsługi centrów magazynowo - handlowych o powierzchni powyżej 2 tys. Metrów kwadratowych. - zwiększone zanieczyszczenie powietrza ze względu na wzmożony ruch samochodowy, bądź ze względu na konkretną działalność produkcyjną. - możliwość zanieczyszczenia gleby oraz możliwość zanieczyszczenia ujęcia wody Krobanów oznaczonego symbolem 1W. <p>II. Założenia projektu planu przekształcenia terenów wsi Krobanów są na tyle ogólne, że dają dużą swobodę przyszłemu inwestorowi na realizację bardzo intensywnych w zabudowie i korzystaniu takich przedsięwzięć jak np.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tartak, - stacja przeładunkowe odpadów, - zabudowa produkcyjna do 15 metrów wysokości, - centra logistyczne o powierzchni powyżej 2 tysięcy metrów kwadratowych, - produkcja emitująca nieprzyjemne zapachy na duże odległości jak np. produkcja pieczarek, produkcja karmy dla psów i kotów, - spalarnia śmieci. <p>Wobec powyższego Gmina nie może zagwarantować, że szkodliwe</p>	<p>W pozostałej części uwaga nieuwzględniona.</p> <p>W uwadze nie przedstawiono jasno jaki kształt projektu planu byłby akceptowalny dla składających uwagę. Piszą oni, iż „sprzeciwiają się uchwaleniu niniejszego planu zagospodarowania fragmentu wsi Krobanów część 1 w obecnym kształcie”, nie dając jednak wskazówek na to, jaki kształt planu usatysfakcjonowałby składających uwagę. Analizując jednak przytoczoną w uzasadnieniu uwagi argumentację można uznać, iż celem składających uwagę jest całkowita rezygnacja z wyznaczania w planie terenów produkcyjno-usługowych.</p> <p>Taki kierunek zagospodarowania został jednak przypisany tym terenom już w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i jest on niezbędny celem stworzenia na obszarze gminy terenów dla rozwoju nowych miejsc pracy. Zarówno studium jak i plan miejscowy są dokumentami planistycznymi, które stanowią narzędzie dla realizacji celów i działań określonych m.in. w Strategii Rozwoju Gminy Zduńska Wola na lata 2021-2028. To właśnie w tym dokumencie przedstawiona została wizja rozwoju gminy Zduńska Wola jako gmina „atrakcyjna dla mieszkańców, w szczególności ludzi młodych oraz przedsiębiorców, z rozwiniętą infrastrukturą techniczną” oraz przedstawiono cele operacyjne, takie jak: „Zwiększenie terenów pod działalność inwestycyjną” oraz „Zwiększenie zainteresowania wśród inwestorów”. Obszar objęty planem charakteryzuje się na tle gminy wyjątkowo dużymi działkami, co zdecydowanie zwiększa atrakcyjność tego terenu dla potencjalnych inwestorów. Duże rozdrobnienie działek, które jest charakterystyczne dla zdecydowanej większości dyspozycyjnych w gminie terenów, stanowi dużą przeszkodę bowiem wymusza negocjację zakupu lub dzierżawy gruntów z wieloma podmiotami. Brak zgody choćby jednego z nich może zniweczyć możliwość zrealizowania przedsięwzięcia przez potencjalnych inwestorów. Ponadto w obecnym stanie zagospodarowania obszaru gminy, przy zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej tak rozproszonej, nie istnieją miejsca, które położone byłyby na tyle daleko od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej by dawało to gwarancję braku sprzeciwu lokalnej społeczności. Warto podkreślić również fakt, iż tereny te przylegają do terenów już obecnie generujących znaczne uciążliwości, mianowicie linii kolejowej oraz drogi wojewódzkiej. Tereny te nie nadają się więc do przyszłego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Składający uwagę podnoszą obawy, iż przyszłe działalności</p>
--	--	---

	<p>oddziaływanie nie wykroczy poza teren należący do inwestora.</p> <p>III. Bardzo istotna zmiana krajobrazu. Wg założeń projektu dopuszczalna jest:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Budowa budynków do 15 metrów wysokości. 2. Budowa powierzchni budynków powyżej 2 tysięcy metrów kwadratowych. 3. Zabudowa terenu działki aż do 70% powierzchni z zachowaniem min. powierzchni biologicznie czynnej jedynie 20%. <p>IV. Destrukcyjny wpływ na środowisko przyrodnicze:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Przedłożona prognoza oddziaływania na środowisko jest zbyt ogólnikową, nie uwzględnia wszystkich aspektów przyrodniczych tego obszaru, koncentrując się jedynie na jego częściowym charakterze rolniczym. 2. Określone w prognozie ograniczenia lub utrata potencjalnych siedlisk gatunków roślin i zwierząt nie dotyczy jedynie ich odmian pospolitych, ale również tych, które są pod ochroną jak np. nietoperze, niektóre gatunki ptaków jak np.: bocian biały i czarny, jemioluska, zimorodek, muchołówka żałobna. Szczególną uwagę należy poświęcić będącej pod ochroną czajce, która w części południowo wschodniej tereny 3PU ma swoje stanowiska lęgowe. 3. Tereny pod symbolami: 1ZL, 1ZS, 2PU są obszarami podmokłymi ze stawami, starodrzewem, zamieszkałymi przez różnorodne gatunki zwierząt. Przekształcenie wokół ww. terenów w obszary przemysłowo usługowe 2PU, 1PU zablokuje naturalne korytarze migracji zwierząt z tego obszaru zamieszkiwanego min. przez stado saren i jeleni ok. 30 osobników. 4. Teren 2PU zaprojektowany jest na obszarze istniejącego stawu i zakrzewi, które są naturalnym środowiskiem do życia zwierząt. Staw ten jest też zbiornikiem odpływowym okolicznych terenów. tym bardziej, że obszar 3R jest zmeliorowany i nie należy blokować naturalnego przepływu wód gruntowych i opadowych. 5. Brak zgody na odrolnienie bardzo dobrej klasy gruntów 1R i 2R powinien być wytyczną do określenia zwartego obszaru wyłączenia od przekształcenia, a nie trzymania się ściśle linii rozgraniczających wyższą klasę ziemi. 6. Zabudowanie aż 70% terenów przekształconych na przemysłowe będzie powodowało spływ wód opadowych na okoliczne tereny i ich zalewanie. 	<p>gospodarcze powstałe na tych terenach zwiększą zanieczyszczenie środowiska poprzez zwiększony hałas, zanieczyszczenie powietrza, gleb czy nawet wód podziemnych ujmowanych w ujęciu wody Krobanów. Należy podkreślić, iż plan wyklucza możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Plan zakazuje również lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Tym samym szereg działalności najmocniej ingerujących w środowisko zostaje już na tym etapie wykluczonych. Należy również pamiętać, iż poza miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego inwestorów obowiązują będą przepisy prawa powszechnie obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przede wszystkim Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 poz. 1973 z późn. zm.) które będą chronić przed potencjalnymi uciążliwościami mieszkańców pobliskich miejscowości a także środowisko naturalne. Należy również pamiętać, iż każde z przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, będzie przez tutejszy urząd analizowane w zakresie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko została wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przekazana do uzgodnień i opiniowania, również do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Pierwszy z powyższych organów przedłożył swoje uwagi do projektu planu, które to zostały uwzględnione. Następnie projekt planu wraz z prognozą został ponownie przedłożony do zaopiniowania Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska i uzyskał opinię pozytywną, wyrażoną w piśmie znak WOOŚ.410.410.2021.AJa z dnia 16 grudnia 2021 r. W zakresie terenu 2P/U uwagę uznaje się za zasadną. Dzięki rezygnacji z przeznaczenia tego terenu na cele budowlane oraz pozostawieniu go w przeznaczeniu rolniczym utrzymane zostanie naturalne połączenie terenów zielonych 1ZS i 1ZL oraz terenu rolnego 2R z pozostałymi obszarami otwartymi. Jednocześnie zaznaczyć należy, iż obszary objęte projektem planu miejscowego nie są objęte jakąkolwiek formą ochrony przyrody. Formami takimi w Polsce objętych jest ok. 33% powierzchni całego kraju. Naturalnym jest, iż gatunki chronione mogą w mniejszych lub większych skupiskach występować okresowo na tym obszarze, tak jak</p>
--	---	--

		<p>Nam mieszkańcom wsi, jako społeczności lokalnej przysługuje konstytucyjne prawo do życia w zdrowym środowisku tj. nie zagrażającym zdrowiu psychicznemu i fizycznemu. Mamy prawo do współdecydowania w kwestiach inwestycji postrzeganych jako potencjalnie zagrażające integracji naszego środowiska społeczno-przyrodniczego lub stanowiącym dla nas ryzyko ekologiczno-zdrowotne.</p> <p>Uprzejmie informujemy, iż bezwzględnie sprzeciwiamy się uchwaleniu niniejszego planu zagospodarowania fragmentu wsi Krobanów część I w obecnym kształcie.</p> <p>Jeśli ostatecznie dojdzie do uchwalenia planu w obecnym brzmieniu, zmuszeni będziemy do występowania z roszczeniami i odszkodowaniami od Gminy zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mamy jednak nadzieję, że nasze uwagi zostaną uwzględnione.</p>		<p>na każdym innym obszarze niechronionym w Polsce. Jednakże wprowadzanie zakazu zabudowy w miejscach nie objętych formami ochrony przyrody na których pojawić się może gatunek chroniony doprowadziłoby do paraliżu inwestycyjnego w gminie.</p> <p>Uwaga odnośnie możliwości zalewania okolicznych terenów przez wody opadowe nie jest zasadna, bowiem przy tak nieznacznych spadkach terenu na tym obszarze ustalenie w projekcie planu minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej wystarczająco zabezpieczy sąsiednie tereny.</p>
7	23.08.2022 r.	<p>My mieszkańcy Krobanówka zwracamy się z prośbą o zmianę projektu budowy drogi dojazdowej do hydroforni przez Krobanówek.</p> <p>Ponieważ droga ta wg projektu będzie przebiegała przez nasze ogródki na których uprawiamy warzywa, zbyt blisko budynków mieszkalnych, prawie pod naszymi oknami, co będzie zakłócało nam spokój. Uważamy iż jest możliwość zmiany wytyczenia takiej drogi w innym miejscu i nie będzie uciążliwością dla mieszkańców.</p> <p>Nadmieniamy, że pod ogródkami przebiegają rury kanalizacyjne oraz rury doprowadzające wodę, co może skutkować ich uszkodzeniem podczas wykonywania robót budowy tej drogi.</p> <p>W związku z tym bardzo prosimy o zmianę projektu i wytyczenie innej lokalizacji mniej uciążliwej dla mieszkańców, a my ze swojej strony jesteśmy gotowi wskazać taką lokalizację.</p>	-	<p>Droga wewnętrzna 1KDW została zaprojektowana w optymalny sposób, tak by zapewnić dostęp do wszystkich przyległych terenów, budynków i urządzeń infrastruktury wodociągowej przy jednocześnie jak najprostszym jej przebiegu. Takie zaprojektowanie drogi uznano za optymalne biorąc również pod uwagę fakt, iż pewne urządzenia infrastruktury technicznej, takie jak rury doprowadzające wodę czy rury kanalizacyjne mogą w trakcie realizacji drogi wymagać jej przebudowy. Dodać również należy, iż droga ta nie będzie stanowić obsługi terenu 1MN/U, który to zgodnie z planem będzie obsługiwany wyłącznie przez drogi 3KDD i 4KDD, w związku z czym nie przewiduje się, by natężenie ruchu samochodowego na tej drodze było wysokie.</p>
8	23.08.2022 r.	<p>1. Wnosimy o sprecyzowanie dla terenu oznaczonego – 1R jako tereny rolnicze wyznaczenie dostępu do drogi publicznej. Część graficzna mpzp dla wsi Krobanów – część I ukazuje otoczenie tych gruntów rolnych przez tereny – 3U i 1P/U, nie uwzględniając dostępu do drogi – 1KDL.</p> <p>2. Możliwość budowy hal na terenie 1P/U i 3P/U wprowadza niebezpieczeństwo niedoboru wody pitnej dla mieszkańców których zaopatruje lokalne ujęcie wody 1W, nie będzie spełniony</p>	-	<p>Ad. 1. W chwili obecnej teren 1R znajduje się w obrębie tej samej działki co tereny 3U i 1P/U. Nie ma więc potrzeby wydzielania odrębnego dojazdu, tym bardziej iż droga wewnętrzna wyznaczona w planie aby mogła być zrealizowana musi być zgodna z wolą właściciela nieruchomości. Z kolei droga publiczna to dla gminy dodatkowy koszt, który w tym wypadku byłby nieuzasadniony. Plan dopuszcza natomiast w ramach przeznaczenia uzupełniającego tworzenie dojazdów i dojazdów. Jeżeli zatem teren 1R zostanie wydzielony jako odrębna działka</p>

	<p>warunek Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Art. 1 pkt 13 potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.</p> <p>3. Brak rozwiązań komunikacyjnych dla tak dużego terenu przemysłowego.</p> <p>W odniesieniu do rozwiązań komunikacyjnych dla obsługi terenów inwestycyjnych objętych miejscowym planem jest zamiar Urzędu Gminy, w przypadku pojawienia się na tym terenie zainteresowania ze strony potencjalnych inwestorów zaprojektowanie nowej drogi obsługującej te tereny. Zwracamy uwagę że przytoczony zamiar zaprojektowania nowej drogi obsługującej te tereny, może mieć miejsce w przypadku uchwalenia MPZP dla fragmentu wsi Krobanów – część II.</p> <p>Dlatego podtrzymujemy uciążliwość jaką jest wskazanie dróg lokalnych jako drogę publiczną IKDL i 1-2KDD do obsługi wszystkich terenów przemysłowych wprowadza możliwość poruszania się masowego ruchu samochodów ciężarowych, co będzie szczególnie uciążliwe dla mieszkańców Krobanowa, Białego Ługu, Henrykowa i wszystkich użytkowników w/w drogi a szczególnym zagrożeniem będzie wzmożony ruch pojazdów dla dzieci dojeżdżających na rowerach i rodziców dowożących swoich podopiecznych do Szkoły Podstawowej i Przedszkola. Wskazanie drogi lokalne są jedynym szlakiem dostania się do w/w placówki szkolnej.</p>	<p>ewidencyjna to właściciel, zgodnie z przepisami odrębnymi, będzie również musiał zapewnić do niej dojazd. Również nie wydzielając tego terenu jak odrębnej działki właściciel będzie mógł wyznaczyć do niej dojazd wedle własnego upodobania.</p> <p>Ad. 2. W chwili obecnej nie jest możliwe do przewidzenia to, jakiego rodzaju inwestycje zostaną ulokowane na przedmiotowym obszarze. Przeznaczenie terenu na cele produkcyjne i usługowe sprawia, iż ulokowane tu działalności gospodarcze mogą cechować się zarówno niskim jak i wysokim zapotrzebowaniem na wodę. Niemniej jednak plan dopuszcza możliwość zaopatrzenia w wodę zarówno z gminnej sieci wodociągowej jak i z indywidualnych ujęć wód podziemnych. Jeżeli zatem zapotrzebowanie danego zakładu produkcyjnego przekroczy możliwości zaopatrzenia z sieci wodociągowej właściciel zakładu będzie musiał zapewnić dla siebie wodę z ujęć indywidualnych.</p> <p>Ad. 3.</p> <p>W odniesieniu do rozwiązań komunikacyjnych należy podkreślić, iż zaprojektowanie nowej drogi obsługującej tereny produkcyjne nie jest zależne od realizacji MPZP dla fragmentu wsi Krobanów – część II. Zamiarem tutejszego Urzędu, jest w sytuacji pojawienia się na tym terenie zainteresowania ze strony potencjalnych inwestorów, zaprojektowanie nowej drogi obsługującej te tereny za pomocą narzędzia jakim jest ZRID (zezwoenie na realizację inwestycji drogowej), co znacznie zwiększy możliwości ustalenia właściwego przebiegu drogi. Decyzja ta bowiem nie jest uzależniona od decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze (taka właśnie decyzja wymagana jest w przypadku drogi projektowanej w planie miejscowym na gruntach klas I-III). Zatem jej zaprojektowanie będzie niezależne od ustaleń planu miejscowego, w którym droga ta musiałaby omijać grunty rolne klas I-III, w związku z czym jej projektowany przebieg (przedstawiony podczas Igo wyłożenia projektu do publicznego wglądu) kolidował z interesami mieszkańców gminy. Dzięki decyzji ZRID projektowanie drogi obsługującej te tereny będzie miało charakter dużo bardziej elastyczny.</p>
--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/403/2022

Rady Gminy Zduńska Wola

z dnia 29 września 2022 r.

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

§ 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/403/2022

Rady Gminy Zduńska Wola

z dnia 29 września 2022 r.

[Załącznik4.gml](#)

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę