UCHWAŁA NR XI/75/11
RADY MIEJSKIEJ W PRZEDBORZU
z dnia 31.08.2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Przedborza położonego pomiędzy ulicą Słoneczną, Nową, Radomszczańską do zachodniej granicy miasta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 327, Nr 136, poz. 1974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134 poz. 777), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871 i Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159)) w związku z uchwałą Nr XXX/168/08 Rady Miejskiej w Przedborzu z dnia 30 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Przedborza położonego pomiędzy ulicami Słoneczną, Nową, Radomszczańską do zachodniej granicy miasta, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Przedbórz, Rada Miejska w Przedborzu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Przedborza położonego pomiędzy ulicami Słoneczną, Nową, Radomszczańską do zachodniej granicy miasta zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.1. Plan obejmuje:
1) tekst ustaleń planu stanowiony niniejszą uchwałą,
2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przedborza w skali 1:10 000 – załącznik nr 1,
3) rysunek planu – plansza podstawowa w skali 1:1000 - załącznik nr 2,
4) rysunek planu – infrastruktura techniczna w skali 1:1000 - załącznik nr 3,
5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 4,
6) rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 5.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice terenów objętych planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
5) przeznaczenie terenów – określone numerem i symbolem literowym.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu - załącznik nr 4.
4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 5.

§ 3.1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W obszarze planu nie występują:
   1) tereny przestrzeni publicznej definiowanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
   2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Przedborza w rejonie ul. Słonecznej, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
   2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
   3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Przedborzu zawierającą ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Przedborza w rejonie ul. Słonecznej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych:
   5) obszarze obowiązywania planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
   6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbole literowym;
   7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
   8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczona na rysunku planu lub ustaloną wymiarem określonym w tekście uchwały linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki;
   9) przeznaczeniu podstawowym – przeznaczenie terenu, które określa wiodącą funkcję w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
   10) przeznaczenie dopuszczalne terenu – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym;
   11) adaptacji – należy przez to rozumieć zachowanie budynków z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i konserwacji pod warunkiem zachowania standardów zabudowy, ustalonych w danym terenie oraz z prawem do zmiany sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania ustalonego na danym terenie przeznaczenia i warunków zabudowy;

12) wskaźniku powierzchni zabudowanej (powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną) - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz powierzchni utwardzonych (powierzchni pokrytych zarówno nawierzchnią utwardzoną jak i np. płytkami „EKO"), do powierzchni działki - określona w %;
13) powierzchni biologicznie czynnej na działce – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej;
14) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych § 4.1., należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenu

§ 5.1. Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

2. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług
UR/MN – tereny zabudowy rzemiosła z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej dla właściciela
EE – tereny stacji transformatorowo-rozdzielczych
EG – tereny urządzeń gazownictwa
KD – tereny dróg publicznych
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.
5. Przeznaczenie dopuszczalne nie może zaistnieć jako samodzielne docelowo i nie może stanowić więcej niż 30% zagospodarowania terenu

Rozdział 3
Przepisy obowiązujące w granicach terenu objętego planem

§ 6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Zasada struktury funkcjonalno – przestrzennej:
1) plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
a) ustala się, że dominującym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług i drobnej wytwórczości,
b) ustala się, że lokalny układ komunikacyjny oparty jest o drogę krajową nr (ul. Radomszczańska) łączącą z centrum Przedborza a także o drogę gminną tj. ul. Słoneczną
2. Lokalizowanie zabudowy zgodnie z określonymi w przepisach szczegółowych parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz wyznaczonymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się jednolitą kolorystykę elewacji oraz dachu.

4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MN/U.
5. Zasady kształtowania elementów reklamowych:
   1) zakaz wykonywania napisów bezpośrednio na elewacjach budynków, dachach i ogrodzeniach,
   2) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze planu; w pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i znaki informacyjne związane z ruchem drogowym,
   3) dopuszcza się tablice informacyjne na terenach MN o maksymalnej powierzchni 3,0 m² oraz na terenach MN/U i UR/MN dotyczące działalności prowadzonych na tych terenach.
5. Zasady ustalania linii zabudowy:
   1) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg oraz zostały zwymiarowane na rysunku planu oraz opisane w Rozdziale 4;
   2) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią granicę, poza którą niedozwolone jest sytuowanie budynków; w pasie terenu pomiędzy tą linią, a linią rozgraniczającą tereny komunikacji dopuszcza się lokalizację: wjazdów i dojść do budynków, miejsc do parkowania, zieleni, obiektów malej architektury, budynków portierni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   3) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów – do szerokości max 1,5 m;
   4) odległość zabudowy od strony pozostałych granic (działek) należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. Zasady sytuowania ogrodzeń:
   1) ustala się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających drogi;
   2) ustala się stosowanie od strony dróg ogrodzeń ażurowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m
   3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 7. **Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

1) na obszarze objętym planem, nie ustala się możliwości przeprowadzenia scaleń i podziałów, w rozumienia ustawy o gospodarce nieruchomościami,
2) plan dopuszcza możliwość łączenia istniejących działek, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3) na obszarze objętym planem dopuszcza się możliwość dokonywania podziałów istniejących nieruchomości w celu:
   a) wyodrębnienie nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
   b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych,
4) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w przypadku:
   a) potrzeby powiększenia sąsiedniej nieruchomość pod warunkiem, że działka, z której zostanie wydzielony teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona dla terenu, na którym się znajduje,
   b) w celu lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,
   c) w przypadku jeśli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod ulice wymagane ustaleniami planu,
5) zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w przepisach szczegółowych.

§ 8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenów:**

1) ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.
2) ustala się obowiązek zmiany przeznaczenia i zagospodarowania terenu jeżeli dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na działkach sąsiednich.

§ 9. **Zasady ochrony przyrody:**

1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny chronione na mocy przepisów o ochronie przyrody.

§ 10. **Zasady dziedzictwa kulturowego:**

1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty chronione na mocy przepisów o ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
2) jeżeli w trakcie prowadzenia robót ziemnych zostanie odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczając go oraz miejsce jego odkrycia, niezwłocznie należy zawiadomić służby konserwatorskie.

§ 11. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) do terenów przeznaczonych do realizacji przestrzeni publicznych zalicza się teren dróg publicznych,
2) w granicach terenów przestrzeni publicznej, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obowiązuje:
   a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
   b) dostosowanie przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych,
   c) ujednolicenie kolorystyki i rodzajów materiału użytych do budowy nawierzchni chodników.

§ 12. **Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Ustalenia ogólne:
   1) ustala się, zakaz lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   2) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki;
   3) ustala się obowiązek realizacji niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji urządzeń na terenach objętych planem.
2. Ochrona wód podziemnych i powierzchniowych:
   1) plan wprowadza ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
3. Ochrona powietrza:
   1) ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinno powodować obniżenia standardów jakości środowiska;
   2) zaleca się wykorzystanie jako nośników grzewczych: gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii;

3) ustala się zakaz stosowania węglowych nośników energii do celów grzewczych (dopuszcza się jako paliwo stałe – ekogroszek).

4. Ochrona lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:
   1) ustala się nakaz wprowadzenia na całym obszarze zieleni towarzyszącej. Na terenach mieszkaniowo-usługowych zieleń należy lokalizować w sąsiedztwie terenów wymagających izolacji;
   2) ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;
   3) zaleca się kształtowanie ciągów zieleni izolacyjnej i osłonowej w postaci zieleni średniowysokiej i wysokiej, które należy lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;
   4) wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej są wyznaczone i określone w Rozdziale 4.
5. Ochrona przed hałasem:
   1) dla terenów z przeznaczeniem podstawowym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe,
   2) dla terenów z przeznaczeniem podstawowym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równoległą lokalizacją obiektów usługowych ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
   3) dla pozostałych terenów nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;

§ 13. **Zasady obsługi w zakresie obsługi infrastruktury technicznej**

1. Zasada **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i p.pożarowe:
   1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych
   2) ustala się obowiązek podłączenia do sieci wszystkich działek zabudowanych i planowanych do zabudowy po uzyskaniu warunków podłączenia od zarządzającego siecią;
   3) ustala się lokalizację nowych sieci wodociągowych poza jezdniami i skrzyżowaniami;
   4) sieć wodociągową należy zaopatrzyć w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych;
   5) zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem wg rysunku planu – załącznik nr 3.
2. Zasada **odprowadzenia ścieków sanitarnych**:
   1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych dla obszaru objętego planem poprzez istniejącą, rozbudowywaną sieć kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ul. Słonecznej;
   2) ustala się zakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych wprost do grunt i rowów przydrożnych;
   3) do czasu realizacji sieci sanitarnej, dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej korzystanie ze szczelnych indywidualnych zbiorników na ścieki;
3. Zasady **odprowadzenia wód opadowych** plan ustala:
   1) dopuszcza się w terenach zabudowy jednorodzinnej odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na teren działki i przez infiltrację do gruntu;
   2) na terenie mieszkaniowo-usługowym ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni wymagają podczyszczenia z zawiesin i substancji ropopochodnych;
4. Zasady **zaopatrzenia w ciepło**:
   1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub odnawialne źródła ciepła;

5. Zasady **gospodarki odpadami**:
    1) ustala się prowadzenie zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na wysypiska śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
    2) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów w oparciu przyjęty program gospodarki odpadami.
6. Zasady **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
    1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną SN i NN, zgodnie z docelowym zaopatrzeniem, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego zakładu energetycznego,
    2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych odpowiednio do zapotrzebowania energetycznego, lokalizacja nowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany plany;
    3) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej,
    4) ustala się maksymalne zasięgi strefy oddziaływania dla napowietrznych linii 15kV, jako pasów terenu o szerokości 15 m każdy (po 7,5 m w poziomie, licząc od osi przebiegu linii), dla których obowiązuje:
        a) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej do stałego pobytu ludzi, składów materiałów łatwopalnych i wybuchowych, parkingów, urządzeń zraszających itp.,
        b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej,
        c) w indywidualnych przypadkach dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy, na warunkach ustalonych z gestorem sieci,
    5) plan dopuszcza prowadzenie sieci w formie kablowej oraz przebudowę sieci napowietrznej na kablową.
7. Zasady obsługi w zakresie **telekomunikacji:**
    1) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na obszarze objętym niniejszym planem,
    2) ustala się zapewnienie pełnej dostępności do publicznych usług telekomunikacyjnych, w tym dostęp do szerokopasmowego internetu, poprzez budowę, rozbudowę, modernizację sieci, realizowane w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacyjnych; w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się prowadzenie uzbrojenia telekomunikacyjnego maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic lub w maksymalnym zbliżeniu do granic innych działek,
    3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
    4) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej,
    5) na obszarze objętym planem zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej (urządzeń i sieci) oraz jej rozbudowę wraz z masztami i antenami dostępu radiowego,
    6) wysokość urządzeń lub instalacji, wraz z ich konstrukcją wsporczą, zamontowanych na dachu budynku lub budowli przekrytej dachem nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków lub budowli; dla masztów telefonii komórkowej maksymalnej wysokości nie ustala się.
8. Zasady **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:
    1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
    2) budowę gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, która powinna być zgodna z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

3) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy;
4) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 1,0 m od gazociągu,
5) gazyfikacja obszarów określonych planem przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych.

§ 14. **Zasady obsługi układu komunikacyjnego:**

1) dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów ustala się przebieg i powiązania dróg zgodnie z rysunkiem planu;
2) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym zewnętrznym stanowią: ul. Radomszczańska, ul. Wiśniowa, ul. Modrzewiowa i ul. Słoneczna, znajdujące się poza granicami opracowania.
3) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią: droga główna, drogi lokalne i dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami:
   a) KDG – droga główna, znajdująca się poza granicami opracowania,
   b) KDL – droga lokalna, znajdująca się poza granicami opracowania,
   c) KDD – droga dojazdowa „D";
4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD,** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe – teren drogi publicznej klasy „L" – lokalnej,
   b) dopuszczalne – sieci i urządzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi,
   c) zasady zagospodarowania:
      - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
      - przekrój jezdni 1x2 – 7,0 m.
5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD,** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe – teren drogi publicznej klasy „L" – lokalnej,
   b) dopuszczalne – sieci i urządzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi,
   c) zasady zagospodarowania:
      - szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 14,0 m na odcinku przedłużenia ul. Wiśniowej,
      - przekrój jezdni 1x2 – 7,0 m.
6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe – teren drogi publicznej klasy „D" – dojazdowej,
   b) dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi,
   c) zasady zagospodarowania:
      - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 17,0 m
      - przekrój jezdni 1x2 – 6,0 m.
7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe – teren drogi publicznej klasy „D" – dojazdowe,
   b) dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi,
   c) zasady zagospodarowania:
      - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
      - przekrój jezdni 1x2 – 6,0 m,
8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8KD** ustala się przeznaczenie:
   a) podstawowe – rezerwa teren pod budowę skrzyżowania typu rondo,
   b) działka nr ewid. 141/2 bez prawa zabudowy;

9) szerokość terenów komunikacji w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w przepisach szczegółowych;
10) na terenach w obrębie linii rozgraniczających, zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;
11) plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 6,0 m,
12) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na działkach budowlanych dla samochodów osobowych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
    - 2 miejsca postojowe/ budynek mieszkalny jednorodzinny,
    - 15 ÷ 32 miejsc postojowych/ 100 zatrudnionych w usługach i drobnej wytwórczości,
13) miejsca postojowe, których mowa w pkt 8 należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
14) przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne trójkątne poszerzenia linii rozgraniczających drogę (trójkąt widoczności) o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m (zgodnie z rysunkiem planu);

§ 15. **Ustalenia ogólne:**
1) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, budowy, remontu i rozbiórki urządzeń infrastruktury technicznej,
2) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji w oparciu o przepisy odrębne.

Rozdział 4
Przepisy szczegółowe planu

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN, 3 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN i 10 MN** ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
    a) zabudowaniami gospodarczymi i garażami – wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi, nie więcej niż jeden budynek na działce,
    b) usługami nieuciążliwymi związanymi z zaopatrzeniem mieszkańców (handel i usługi), wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
2) dopuszczalne:
    a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
3) zasady zagospodarowania terenu:
    a) zakaz lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi,
    b) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej powinna być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny,
    c) realizacja nowej zabudowy,
    d) zachowanie, modernizacja i rozbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z istniejącymi budynkami gospodarczymi,
    e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,
    f) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej - 0,4,
- dla zabudowy bliźniaczej – 0,6,

g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki,
h) nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 42 (ul. Radomszczańska) oraz 5,0 m od linii regulacyjnej dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL i KDD,
i) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki, zielenią wysoką i średniowysoką,
j) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 pkt 8 i 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
- mieszkaniowej – 11,0 m,
- gospodarczej, garaży – 5,0 m,

b) geometria dachu: dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży - dachy płaskie lub spadziste od 30º do 45º,

5) zasady scalenia i podziału nieruchomości:
a) minimalna szerokość krótszego boku nowej działki:
- zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 18,0 m,
- zabudowy bliźniaczej – jeden segment – 14,0 m,

b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
- zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – 800 m²,
- zabudowa bliźniacza – 600 m²,

c) ustala się zachowanie działek budowlanych zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
d) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem,
e) każda wydzielona działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej,
f) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic.

6) warunki i zasady dotyczące infrastruktury technicznej:
a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu projektowanego w 2KDL, 4KDD, 5KDD, 3KDD, 2KDD, 1KDD i 1KDL oraz z istniejącego wodociągu w ulicy Klonowej, Słonecznej i Radomszczańskiej
b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej sieci w 2KDL, 4KDD, 5KDD, 3KDD, 2KDD, 1KDD i 1KDL oraz z istniejącej sieci w ulicy Klonowej i Radomszczańskiej, a także istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej w ulicy Słonecznej
c) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej sieci w 2KDL, 4KDD, 5KDD, 3KDD, 2KDD, 1KDD i 1KDL oraz Klonowej, Słonecznej i Radomszczańskiej.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 UR/MN** ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe – zabudowa o funkcji rzemieślniczej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
a) budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym dla właściciela prowadzącego działalność gospodarczą,
b) zabudowaniami gospodarczymi i garażami – wbudowanymi w bryłę budynku usługowego lub wolnostojącymi,
c) parkingami, zielenią izolacyjną oraz obiektami małej architektury;

2) dopuszczalne:

a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;

3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zakaz lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   b) uciążliwość prowadzonej działalności rzemieślniczej powinna być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny,
   c) realizacja nowej zabudowy,
   d) zachowanie, modernizacja i rozbudowa istniejącej zabudowy rzemieślniczej wraz z istniejącymi budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi,
   e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
   f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
   g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
   h) nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej (ul. Radomszczańska),
   i) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki, zielenią wysoką i średniowysoką,
   j) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 pkt 8 i 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
      - mieszkaniowej – 11,0 m,
      - usługowej – 9,0 m,
      - gospodarczej, garaży – 5,0 m,
      - dla istniejącej zabudowy wyższej plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy,
   b) geometria dachu: dla budynków rzemieślniczych, mieszkalnych, gospodarczych i garaży - dachy płaskie lub spadziste od 30º do 45º,

5) zasady scalenia i podziału nieruchomości:
   a) minimalna szerokość krótszego boku po podziale – 20 m,
   b) minimalna powierzchnia działki po podziale – 2000 m²,
   c) ustala się zachowanie działek budowlanych zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
   d) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem,
   e) każda wydzielona działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej,
   f) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic,

6) warunki i zasady dotyczące infrastruktury technicznej:
   a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu istniejącego w ulicy Modrzewiowej i Radomszczańskiej
   b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci w ulicy Modrzewiowej i Radomszczańskiej,
   c) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej sieci w ulicy Modrzewiowej i Radomszczańskiej.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 MN/U i 11 MN/U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
   a) obiektami usługowymi wolnostojącymi,

b) zabudowaniami gospodarczymi i garażami – wbudowanymi w bryłę budynku usługowego lub wolnostojącymi,

2) dopuszczalne:
   a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zakaz lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   b) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej powinna być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny,
   c) realizacja nowej zabudowy,
   d) zachowanie, modernizacja i rozbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z istniejącymi budynkami gospodarczymi,
   e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
   f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2
   g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
   h) nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej (ul. Radomszczańska) oraz 5,0 m od linii regulacyjnej dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
   i) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki, zielenią wysoką i średniowysoką,
   j) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 pkt 8 i 9;
4) zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
      - mieszkaniowej – 11,0 m,
      - usługowej – 9,0 m
      - gospodarczej, garaży – 5,0 m,
   b) geometria dachu: dla budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garaży - dachy płaskie lub spadziste od 30º do 45º,
5) zasady scalenia i podziału nieruchomości:
   a) minimalna szerokość krótszego boku nowej działki – 20 m,
   b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 2000 m²,
   c) ustala się zachowanie działek budowlanych zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
   d) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem,
   g) każda wydzielona działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej,
   h) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic,
6) warunki i zasady dotyczące infrastruktury technicznej:
   a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu istniejącego w ulicy Wiśniowej, Radomszczańskiej i Słonecznej oraz z wodociągu projektowanego w 1KDL i 2KDL,
   b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci w ulicy Wiśniowej, Radomszczańskiej i Słonecznej oraz do sieci projektowanej w 1KDL i 2KDL,
   c) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej sieci w ulicy Wiśniowej, Radomszczańskiej, Słonecznej oraz w 1KDL i 2KDL.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12 EG** ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe – stacja redukcji gazu,
2) dopuszczalne – zieleń urządzona za wyjątkiem zieleni wysokiej i średniowysokiej,
3) granice bezpieczeństwa nie mogą wykraczać poza teren działki.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13 EE** ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe – stacja transformatorowo-rozdzielcza (adaptacja istniejącej stacji),
2) dopuszczalne – zieleń urządzona za wyjątkiem zieleni wysokiej i średniowysokiej,
3) zasady zagospodarowania – ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6,0m x 5,0m dla stacji wnętrzowych lub 3,0m x 2,0m dla stacji słupowych.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14 EE** ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe – stacja transformatorowo-rozdzielcza,
2) dopuszczalne – zieleń urządzona za wyjątkiem zieleni wysokiej i średniowysokiej,
3) zasady zagospodarowania – ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6,0m x 5,0m dla stacji wnętrzowych lub 3,0m x 2,0m dla stacji słupowych.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 22. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się na:
1) dla terenu MN - 10 %
2) dla terenu MN/U - 10 %
3) dla terenu UR/MN- 10 %
4) dla terenu EE - 0 %
5) dla terenu EG - 0 %
6) dla terenu KDD - 0 %

§ 23. Wykonanie mniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Przedborza.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Przedborzu
Krzysztof Zawisza