

**UCHWAŁA NR XXIII/144/12  
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOCZEWIE**

z dnia 19 września 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w mieście Złoczew w rejonie ulic: Cmentarnej, Działkowej i Akacyjowej**

Na podstawie: **art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, 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, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) oraz **art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647) oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Złoczew” przyjętym uchwałą Nr XXX/293/2001 Rady Miejskiej w Złoczewie z dnia 21 grudnia 2001 roku, Rada Miejska w Złoczewie uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.  
Ustalenia ogólne  
Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Złoczew w rejonie ulic: Cmentarnej, Działkowej i Akacyjowej”** - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zgodnie z uchwałą Nr L/322/10 Rady Miejskiej w Złoczewie z dnia 28 października 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Złoczew w rejonie ulic: Cmentarnej, Działkowej i Akacyjowej**” - plan obejmuje obszar określony w tytule uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale, o której mowa w ust. 2 i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) *Uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) *Obszarze* - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, przedstawiony na rysunku planu, w granicach określonych w § 1;
- 3) *Planie* - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) *Rysunku planu* – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) *Terenie* – należy przez to rozumieć teren o ustalonym planem rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 6) *Przepisach szczególnych i odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) *Przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jest dominującym na danym terenie;
- 8) *Przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczeń, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, wg proporcji ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 9) *Obowiązującej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy określonej na rysunku planu;

- 10) *Nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od określonej;
- 11) *Usługach nieuciążliwych* - należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) *Istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego* (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) - należy przez to rozumieć stan w/w w dniu wejścia w życie planu;
- 13) *Wskaźniku intensywności zabudowy* - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki;
- 14) *Obiektach służących celom publicznym* - należy przez to rozumieć obiekty uwzględnione w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku.

### § 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** ;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U** ;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U** ;
- 4) tereny istniejącej zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **RM** ;
- 5) tereny dróg publicznych lokalnych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL** ;
- 6) tereny dróg publicznych dojazdowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** ;
- 7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 9) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 11) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 12) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 13) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obszarów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 15) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 16) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1-6 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

## **Rozdział 2.**

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

§ 4. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekroczą 30% przeznaczenia podstawowego;
- 2) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przedstawionych na rysunku planu urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) ustala się odległości usytuowania nowych obiektów budowlanych od drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych przy drodze publicznej w odległości mniejszej niż określona na rysunku planu – za zgodą zarządcy drogi;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, wielkoformatowych o charakterze tablicy (billboard), z wyłączeniem terenów, na których dopuszcza się zabudowę usługową.

### **Rozdział 3.**

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

§ 5. 1. Na terenie objętym opracowaniem planu przyjmuje się poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone na planie symbolami MN i RM klasyfikują się pod względem akustycznym pod tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny oznaczone symbolami MN/U i MW/U pod tereny zabudowy przeznaczonej na cele mieszkaniowo – usługowe.

2. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się następujące zakazy:

- 1) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) stosowania w nowych kotłowniach lokalnych nieekologicznych paliw stałych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ze względu na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza.

3. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące obowiązki:

- 1) podłączenie obiektów do zbiorczej kanalizacji, gdy występują odpowiednie warunki techniczne;
- 2) dopuszczenie, do czasu jej wybudowania, odprowadzenia ścieków do szczelnych szamb;
- 3) zmiana przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych może nastąpić po uprzednim dokonaniu przebudowy urządzeń melioracyjnych, w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne;
- 4) utrzymanie w miarę możliwości istniejących zadrzewień;
- 5) gromadzenia odpadów w obrębie każdej nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, z zastosowaniem zbiórki selektywnej i utrzymaniem urządzeń w stanie zgodnym z obowiązującymi wymogami sanitarnymi;
- 6) gromadzenia odpadów niebezpiecznych w szczelnych pojemnikach i przekazywania ich do wykorzystania lub unieszkodliwiania w specjalistycznych instalacjach;
- 7) zapewnienia w granicach terenów wystarczającej powierzchni manewrowej, miejsc parkingowych oraz miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych:
  - a) 1 miejsce parkingowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych,
  - c) 2 miejsca postojowe na mieszkanie;
- 8) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków z placów, parkingów oraz oczyszczania ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### **Rozdział 4.**

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

§ 6. Na całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek niezwłocznego zawiadomienia właściwego organu do spraw ochrony zabytków w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt mający charakter zabytku, o dokonany odkryciu.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązek zapewnienia ogólnego dostępu do terenów przestrzeni publicznych;

2) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej jako zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w §7 ust.1 dopuszcza się wyposażenie w urządzenia zwiększające atrakcyjność terenu dla potrzeb rekreacji – elementy małej architektury, urządzenia zabawowe dla dzieci, terenowe urządzenia sportowe, stosownie do potrzeb.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady ochrony innych terenów i obiektów**

§ 8. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, inne obiekty i tereny podlegające ochronie ani narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się możliwość scaleń i wtórnych podziałów terenu, wymagając - w przypadku ich przeprowadzenia - wydzielenia dróg wewnętrznych o parametrach umożliwiających właściwą obsługę terenu.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone w Dziale II - ustalenia szczegółowe.

## **Rozdział 8.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**

§ 10. 1. Do czasu zainwestowania terenów, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 1-6, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale, ustala się możliwość jego tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.

2. Wprowadza się zakaz budowy nowych obiektów o przeznaczeniu innym, niż przewidziane w planie.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**

§ 11. Ustala się obsługę obszaru objętego planem w zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się, jeżeli uzasadnia to stan techniczny, adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z projektowanym zainwestowaniem;
- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy w miarę możliwości unikać kolizji z istniejącym uzbrojeniem. W przypadku kolizji należy przenieść lub odpowiednio zmodyfikować istniejące uzbrojenie staraniem i na koszt podmiotu wchodzącego w kolizję, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 3) sposób zagospodarowania terenu winien umożliwiać odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) projektowane zainwestowanie winno być obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci według technicznych warunków zasilania wydawanych przez zarządców infrastruktury technicznej;
- 5) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, jako podziemne;
- 6) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do sieci gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
- 8) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, które będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;
- 9) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej poprzez przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej bądź do odbiornika naturalnego po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń;
- 10) zachowanie rowu melioracyjnego dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych i właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych. Należy zapewnić pas gruntu, wolnego od trwałych naniesień, w sąsiedztwie rowu melioracyjnego w celu umożliwienia jego prawidłowej eksploatacji. W przypadku zajęcia trasy rowu melioracyjnego pasem drogowym 2KDD, 3KDD, 4KDD i 3KDL należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne;



- 11) wprowadza się całkowity zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntów i cieków wodnych, z dopuszczeniem rozproszania wód opadowych po terenie działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN, RM i MN/U, pod warunkiem, iż wody opadowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich;
- 12) projektowane kolektory kanalizacji deszczowej muszą być zaopatrzone w urządzenia umożliwiające retencję sieciową;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącza energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 14) dopuszcza się skablowanie linii niskiego i średniego napięcia;
- 15) nakazuje się wydzielenie pasa terenu ochronnego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - a) 110 kV – 15m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
  - b) 15 kV – 5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- 16) w pasie terenu ochronnego zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej;
- 17) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
- 18) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w przypadku konieczności zapewnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną; dla sytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
- 19) w przypadku realizacji obiektów o wysokości 50m npt i większej należy zawiadomić Szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – Wydział Lotniskowy (ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa 65) poprzez WSzW w Łodzi przed wydaniem pozwolenia na budowę w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 20) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - docelowo na bazie ekologicznych źródeł ciepła tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych itp.;
- 21) w przypadku realizacji sieci gazowych należy zachować następujące parametry:
  - a) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości min. 1m od gazociągu w rzucie poziomym,
  - b) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane od strony ulicy) powinny być zlokalizowane w linii ogrodzeń, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
  - c) w liniach rozgraniczających gminnych dróg publicznych oraz dróg niepublicznych, należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej, na warunkach określonych przez przepisy odrębne;
- 22) zagospodarowanie odpadów - w sposób ściśle zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach i wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsc odzysku i unieszkodliwiania).

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 12. 1.** Ustala się tereny lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1-10MN**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu –realizację obiektów budowlanych o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe (budynki gospodarcze, wiaty, garaże) terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną lub obowiązującą linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu (6,0 m od linii rozgraniczającej drogi);

- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych;
- 3) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 10 m;
- 4) budynki garażowe i gospodarcze parterowe, formą architektoniczną i kolorystyką nawiązujące do budynków mieszkaniowych;
- 5) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 22° do 45°;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, bądź innych opracowanych wg indywidualnej koncepcji architektonicznej, dla podniesienia walorów architektonicznych;
- 7) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne;
- 8) na terenie dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków;
- 9) na terenie dopuszcza się adaptację, budowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, telekomunikacyjnej);
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 11) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości pod warunkiem zachowania następujących warunków i zasad:
  - a) każda działka winna posiadać bezpośredni bądź, poprzez wydzieloną geodezyjnie drogę wewnętrzną – dostęp do drogi publicznej,
  - b) każda działka powinna mieć kształt zapewniający prawidłowe usytuowanie na niej projektowanych budynków,
  - c) powierzchnia min. 800m<sup>2</sup>,
  - d) szerokość frontu min. 24m,
  - e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 60°- 90°;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,1 do 0,35;
- 13) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki;
- 14) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenu;
- 15) gospodarkę odpadami prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy, minimalizując ich ilość i zakładając odzysk surowców możliwych do powtórnego przetworzenia;
- 16) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie działki własnej;
- 17) utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką.

**§ 13. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1-3MN/U** .

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami nieuciążliwymi;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu –realizację obiektów budowlanych o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe (budynki gospodarcze, wiaty) terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną lub obowiązującą linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu (6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy);
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako budynki wolnostojące;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 10 m;
- 5) budynki garażowe i gospodarcze parterowe, formą architektoniczną i kolorystyką nawiązujące do budynków mieszkaniowych lub usługowych;

- 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 22° do 45°;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, bądź innych opracowanych wg indywidualnej koncepcji architektonicznej, dla podniesienia walorów architektonicznych;
- 8) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne;
- 9) na terenie dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków;
- 10) na terenie dopuszcza się adaptację, budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, telekomunikacyjnej);
- 11) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości pod warunkiem zachowania następujących warunków i zasad:
  - a) każda działka winna posiadać bezpośredni bądź, poprzez wydzieloną geodezyjnie drogę wewnętrzną – dostęp do drogi publicznej,
  - b) każda działka powinna mieć kształt zapewniający prawidłowe usytuowanie na niej projektowanych budynków,
  - c) powierzchnia min. 1000m<sup>2</sup>,
  - d) szerokość frontu min. 26m,
  - e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 60°- 90°;
- 12) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,2 do 0,45;
- 14) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki;
- 15) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenu;
- 16) gospodarkę odpadami prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy, minimalizując ich ilość i zakładając odzysk surowców możliwych do powtórnego przetworzenia;
- 17) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie działki własnej;
- 18) utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką.

**§ 14.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1-2 MW/U**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu – realizację obiektów służących celom publicznym oraz obiektów budowlanych o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe (budynki gospodarcze, parkingi, magazyny) terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu (6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy);
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako budynki wolnostojące;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 4 kondygnacji nadziemnych (bez uwzględnienia poddasza);
- 4) wysokość budynków usługowych wolnostojących nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 15 m;
- 6) budynki garażowe i gospodarcze parterowe, formą architektoniczną i kolorystyką nawiązujące do budynków mieszkaniowych lub usługowych;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 22° do 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, bądź innych opracowanych wg indywidualnej koncepcji architektonicznej, dla podniesienia walorów architektonicznych;

- 9) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne;
- 10) na terenie dopuszcza się adaptację, budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, telekomunikacyjnej);
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,25 do 0,75;
- 13) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 35 % powierzchni działki;
- 14) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości pod warunkiem zachowania następujących warunków i zasad:
  - a) każda działka winna posiadać bezpośredni bądź, poprzez wydzieloną geodezyjnie drogę wewnętrzną – dostęp do drogi publicznej,
  - b) każda działka powinna mieć kształt zapewniający prawidłowe usytuowanie na niej projektowanych budynków,
  - c) powierzchnia min. 2500m<sup>2</sup>,
  - d) szerokość frontu min. 30m,
  - e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 60°- 90°;
- 15) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenu;
- 16) gospodarkę odpadami prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy, minimalizując ich ilość i zakładając odzysk surowców możliwych do powtórzonego przetworzenia;
- 17) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie, o którym mowa w ust. 1;
- 18) nawierzchnię miejsc parkingowych należy urządzić jako nieprzepuszczalną, wyposażoną w system odprowadzania ścieków deszczowych z odpowiednimi urządzeniami oczyszczającymi, zapobiegającymi zanieczyszczeniu środowiska wodno – gruntowego substancjami ropopochodnymi;
- 19) postuluje się o utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej.

**§ 15. 1.** Ustala się tereny istniejącej zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem: **IRM** .

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością odbudowy, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy budynków.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz podziału na nowe działki budowlane;
- 2) obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnię zabudowy działki maks. 25%;
- 4) pozostawienie min. 45% powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy działki od 0,1 do 0,35;
- 6) wysokość zabudowy zagrodowej – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- 7) wysokość zabudowy zagrodowej licząc od poziomu terenu do kalenicy – do 10 m;
- 8) wysokości budynku gospodarczego, inwentarskiego i garażowego - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) dopuszczalne rodzaje dachów - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci od 22° do 45°;
- 10) parametry zabudowy określone w ust. 3 (pkt 1-8) dotyczą budynków nowych oraz istniejących – nadbudowywanych, rozbudowywanych i przebudowywanych;
- 11) na terenie dopuszcza się adaptację, budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, ciepłej);
- 12) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 40 jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 13) gospodarkę odpadami prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy, minimalizując ich ilość i zakładając odzysk surowców możliwych do powtórnego przetworzenia;
- 14) odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zbiorczej; dopuszcza się lokalizację przydomowej oczyszczalni ścieków pod warunkiem wykonania badań gruntowo-wodnych, które będą rzutowały na ewentualne dopuszczenie oraz wybór rodzaju oczyszczalni;
- 15) składowanie odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt;
- 16) odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki;
- 17) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie działki własnej.

**§ 16.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych lokalnych – oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-4KDL** .

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) droga lokalna, jednojezdniowa, dwupasmowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m (2KDL, 3KDL i 4KDL) oraz 15 m dla istniejącej drogi 1KDL (ulica Cmentarna), szerokość od osi jezdni do linii rozgraniczających planowane inwestycje - 6,0 m (2KDL, 3KDL i 4KDL) oraz 7,5 m dla istniejącej drogi 1KDL (ulica Cmentarna);
- 3) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w projektowanym pasie drogowym;
- 4) w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego;
- 5) obowiązek rozwiązywania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci;
- 6) zakaz lokalizacji parkingów w pasie drogowym.

**§ 17.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych dojazdowych – oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-9KDD** .

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) droga dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasmowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, szerokość jezdni - 5,5 m;
- 3) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w projektowanym pasie drogowym;
- 4) w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego;
- 5) obowiązek rozwiązywania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci;
- 6) możliwość lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 18.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 19.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku zbycia nieruchomości będących przedmiotem opracowania niniejszego planu, w wysokości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **MN** - 15%;

- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U** - 20%;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **MW/U** - 25 %;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **RM** - 15%;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem **KDL** - 0,1%;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** - 0,1%.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Złoczew.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Złoczewie

**Andrzej Aleksandrowicz**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/144/12  
Rady Miejskiej w Złoczewie  
z dnia 19 września 2012 r.

**Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 2000**



# GMINA Złoczew

## MIASTO Złoczew

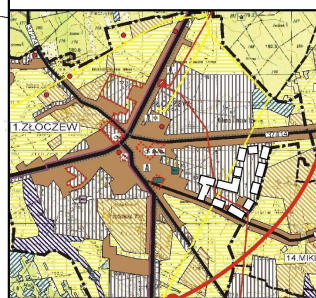
### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEŚCIE ZŁOCZEW W REJONIE ULIC CMENTARNEJ, DZIAŁKOWEJ I AKACJOWEJ

SKALA 1:2000  
DO PUBLIKACJI PRZESKALOWANO DO SKALI 1:3000

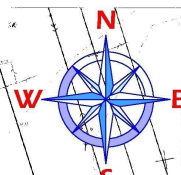
#### OZNACZENIA PLANU

	Granica opracowania i zatwierdzenia planu
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Obowiązująca linie zabudowy
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolniczych, hodowlanych i ogrodniczych
	Tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
	Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 i 15 kV
	Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 i 15 kV
	Tereny dróg publicznych - droga lokalna
	Tereny dróg publicznych - droga dojazdowa
<b>OZNACZENIA POZA PLANEM</b>	
	Orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów

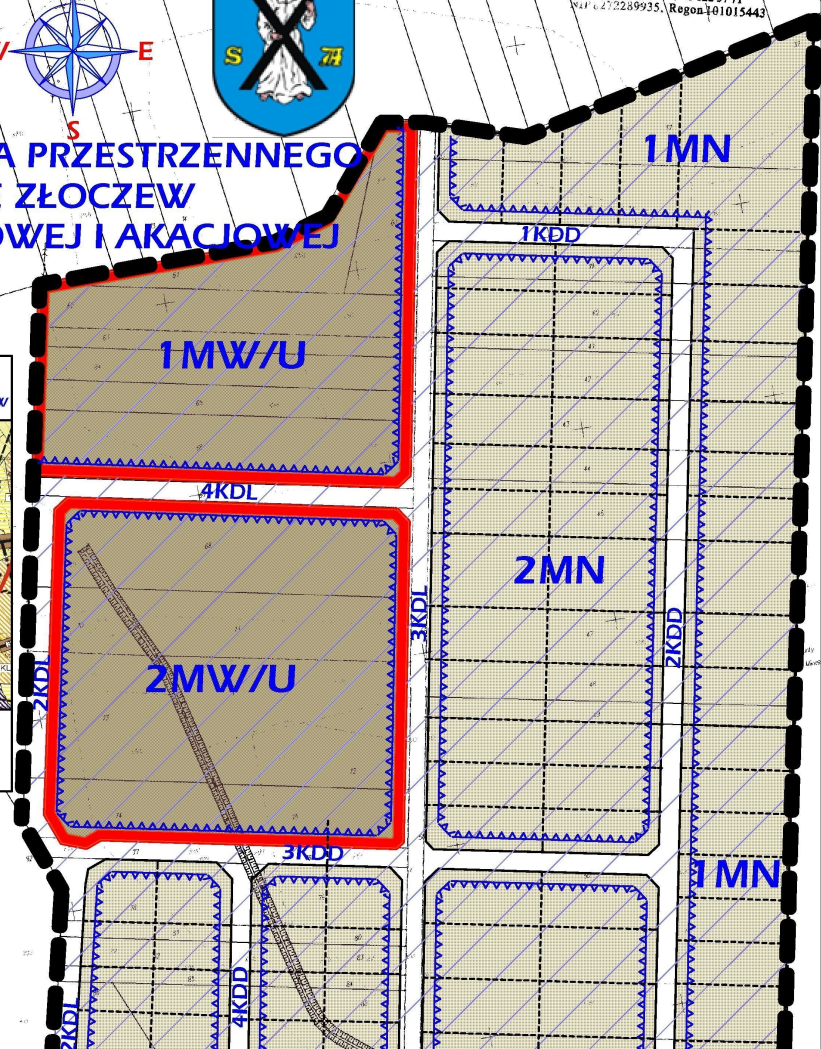
#### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZŁOCZEW



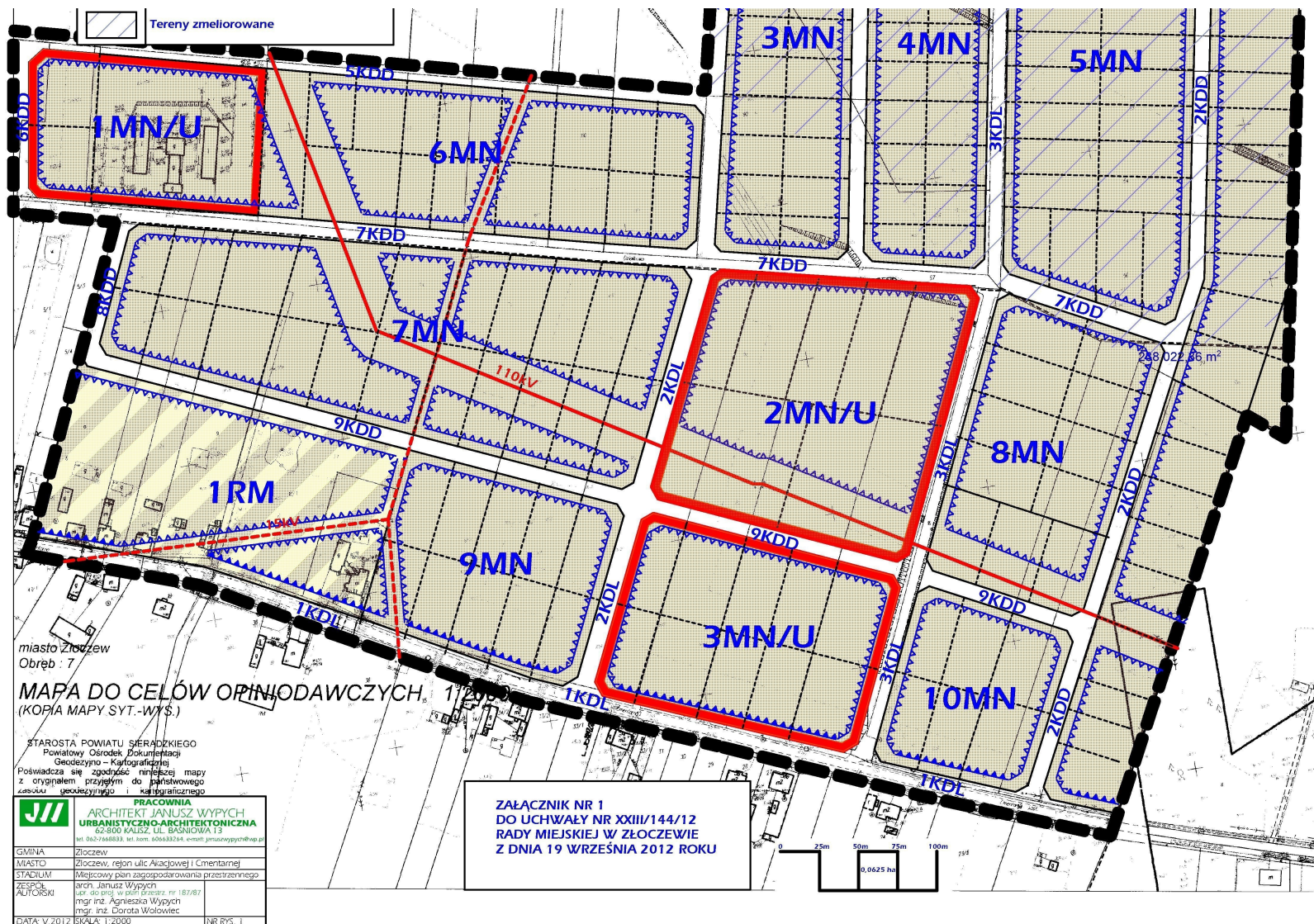
**USTALENIA STUDIUM**  
Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego określające obszary rozwojowe, dla których funkcje i sposoby użytku terenu określają będą kolejne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.



STANOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
STANOWY KARTOGRAFICZNEJ  
ul. Wesoła 1  
43-827 15 00, 43 822 57 71  
REGON 141015443







miasto Złoczew  
Obreńb : 7

**MAPA DO CELÓW OPINIODAWCZYCH, 1:2000**  
(KOPIA MAPY SYT.-WYS.)

STAROSTA POWIATU SIERADZKIEGO  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjno - Kartograficznej  
Poświadczam zgodność niniejszej mapy  
z oryginałem przyniesionym do państwowego  
kancelaria geodezyjno - kartograficznego

<b>PRACOWNIA</b>	
ARCHITEKT JANUSZ WYPYCH URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA	
62-800 KAŁUŻ, UL. SPONONICZKA 13 tel. 94-2-6488833, tel. kom. 60433724, e-mail: janusz.wypych@wp.pl	
GMINA	Złoczew
MIASTO	Złoczew, rejon ulic Akademickiej i Cmentarnej
STADIUM	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
ZESPÓŁ AUTORSKI	arch. Janusz Wypych mgr inż. Agnieszka Wypych nr 187/87 mgr inż. Doroła Wołowicz
DATA: V.2012	SKALA: 1:2000 NR RYS.: I

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXIII/144/12  
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOCZEWIE  
Z DNIA 19 WRZEŚNIA 2012 ROKU**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/144/12  
Rady Miejskiej w Złoczewie  
z dnia 19 września 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Złoczew w rejonie ulic: Cmentarnej, Działkowej i Akacjowej do publicznego wglądu nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

Również w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu nie wpłynęły inne uwagi do tej dokumentacji.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), Rada Miejska w Złoczewie określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Plan generuje koszty związane z realizacją dróg publicznych - projektowane w planie drogi oznaczone symbolami: KDL i KDD będą drogami gminnymi, ich budowa będzie realizowana przez miasto i gminę Złoczew.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: elektroenergetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej prowadzić będzie przedsiębiorstwo powołane przez miasto i gminę. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przez miasto i gminę.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

5. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) wydatki budżetu miasta i gminy,
- b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta i gminy, w ramach dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych,
- c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego "PPP", a także właścicieli nieruchomości.