



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 3 stycznia 2022 r.

Poz. 2

UCHWAŁA NR XLII/719/21 RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA

z dnia 25 listopada 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola

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 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), w związku z uchwałą nr XX/358/20 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 19 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar w rejonie ulic: Królewskiej, Zielonej, Przejazd i Stefana Żeromskiego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Królewskiej, Zielonej, Przejazd i Stefana Żeromskiego, zwany dalej „planem”.

3. Plan obejmuje część tekstową oraz część graficzną, stanowiącą rysunek planu. Granice obszaru objętego planem, dla którego niniejszy plan stanowi akt prawa miejscowego, określone zostały na rysunku planu.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Rysunek planu określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są:

- 1) obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) granice strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) obowiązujące linie zabudowy,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) miejsce zmiany lub końca linii zabudowy,
 - g) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - h) granice działek z możliwością zabudowy bezpośrednio przy tych granicach,
 - i) projektowana zieleń izolacyjna,
 - j) literowe oznaczenia przeznaczenia terenów,
 - k) wymiarowanie (m);
- 2) oznaczenia graficzne na rysunku, które nie są wymienione w pkt 1, mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku frontowym** – rozumie się przez to budynek o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowany na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy, z wyjątkiem przypadku, kiedy ustalenia planu stanowią inaczej;
- 2) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 3) **dachu spadowym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10°, w tym jednospadowy o jednej połaci dachowej i wielospadowy o minimum dwóch połaciach dachowych;
- 4) **dostęp do drogi publicznej** – rozumie się przez to dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986);
- 5) **działce budowlanej** – rozumie się przez to działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **efektywnych energetycznie systemach ciepłowniczych lub chłodniczych** – rozumie się przez to systemy stosownie do definicji zawartej w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716, 868, 1093, 1505, 1642 i 1873);
- 7) **karcie parkingowej** – rozumie się przez to kartę, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 450, 463, 694, 720, 1641 i 1997);
- 8) **kolorze dysharmonijnym** – rozumie się przez to kolor niespójny, który nie tworzy jednorodnej kompozycji kolorystycznej;
- 9) **miejscu zmiany lub końca linii zabudowy** – rozumie się przez to wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy lub jej koniec;
- 10) **modernizacji** – rozumie się przez to unowocześnienie i trwałe ulepszenie obiektu budowlanego;
- 11) **nadbudowie** – rozumie się przez to wszelkie przekształcenia budynku, w wyniku których następuje zwiększenie kubatury budynku poprzez zwiększenie jego wysokości, liczby kondygnacji, w tym również zmiany geometrii dachu;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, z zakazem jej przekraczania zabudową w kierunku linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu; zakaz ten

nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

- 13) **niskoemisyjnych źródłach ciepła** – rozumie się przez to źródła ciepła i energii (w tym odnawialne źródła energii), które nie powodują emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 14) **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której na odcinku stanowiącym co najmniej 70% długości, należy obowiązkowo usytuować frontową ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania zabudową w kierunku linii rozgraniczającej drogi; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, oraz innych detali wystroju architektonicznego, przy czym plan dopuszcza: usytuowanie wjazdu o szerokości maksymalnie 6,0 m bezpośrednio przy granicy działki lub lokalizację przejazdu bramowego o szerokości maksymalnie 5,0 m usytuowanego osiowo lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 15) **obszarze planu** – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 16) **odnawialnych źródłach energii** – rozumie się przez to źródła stosownie do definicji zawartej w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610, 1093 i 1873);
- 17) **oddziaływaniu na środowisko** – rozumie się przez to oddziaływanie na środowisko, o którym mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784, 922, 1211, 1551 i 1718);
- 18) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to teren biologicznie czynny stosownie do definicji zawartej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351);
- 19) **proponowanej rozbiórce budynków** – rozumie się przez to działania polegające na rozbiórce budynków w celu poprawy walorów przestrzennych terenu i zagospodarowania działki; do czasu rozbiórki dopuszcza się niezbędne remonty w celu utrzymania obiektu w należyтым stanie technicznym;
- 20) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 21) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 22) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 23) **rewaloryzacji** – rozumie się przez to działania mające na celu przywrócenie wartości użytkowych i estetycznych, w tym odpowiedniej ekspozycji dziedzictwa kulturowego, zarówno zabytków architektury jak i zespołów urbanistycznych; rezultatem tych działań jest dostosowanie funkcjonalne zdegradowanej przestrzeni do wymogów współczesnych użytkowników oraz integracja z kontekstem urbanistycznym, z zachowaniem walorów historycznych;
- 24) **rozbudowie** – rozumie się przez to wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji, z wyjątkiem wysokości;
- 25) **rysunku planu** – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000;
- 26) **teren** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 27) **uciążliwości** – rozumie się przez to przekraczanie dopuszczalnych standardów i norm środowiskowych w stosunku do istniejącej i projektowanej funkcji danego terenu oraz terenów sąsiednich;

- 28) **usługach publicznych** – rozumie się przez to obiekty usługowe realizowane jako inwestycje celu publicznego oraz inne realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 29) **usługach uciążliwych** – rozumie się przez to działalność usługową i rzemieślniczą powodującą przekroczenia standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu;
- 30) **wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej** – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 31) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to odległość od naturalnej warstwy terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyższego punktu jego konstrukcji; w odniesieniu do budynku do najwyższego punktu dachu;
- 32) **zabudowie istniejącej** – rozumie się przez to budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 33) **zieleni izolacyjnej** – rozumie się przez to zieleń zwartą, komponowaną piętrowo z nieinwazyjnych gatunków, z uwzględnieniem roślinności odpornej na suszę.

§ 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5. 1. W planie, ze względu na stan faktyczny obszaru objętego ustaleniami planu, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

Rozdział 2.

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

§ 6. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 MSU i 2 MSU**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: funkcja mieszkaniowa, w tym jedno- albo wielorodzinna lub usługowa, w tym usługi publiczne,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: rzemiosło, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 2) teren zabudowy usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 UO**, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: funkcja usług oświaty,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usługowa, w tym usługi publiczne, rzemiosło, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 U**, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: funkcja usługowa,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: rzemiosło, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 E**, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 ZP**, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej z preferencją zieleni ozdobnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL i 5 KDD**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 KDW**, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 7. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające uporządkowania, uzupełnienia funkcji i kontynuacji rozpoczętych procesów urbanizacji – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 MSU i 2 MSU**, teren zabudowy usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 UO** oraz teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 U**.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 MSU i 2 MSU** – 450 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 UO** – 3 000 m²,

- c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 U – 1 000 m²;
- 2) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w pkt 1, nie dotyczą:
 - a) działek wydzielanych pod dojazdy i dojścia oraz pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) działek powstałych w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 1, w celu:
 - a) powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - b) regulacji granic.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla budynków istniejących i nowych, usytuowanych na tej samej działce budowlanej, obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i ich kolorystyki oraz materiałów dekarskich;
- 2) dla budynków o dachach spadowych obowiązek stosowania materiałów dekarskich, tj.: dachówki lub blachy dachówko podobnej, blachy płaskiej w kolorze miedzi lub szarości, z wyjątkiem istniejących budynków pokrytych papą, dla których dopuszcza się pokrycie ciągłą izolacją powłokową gładką, np. papą lub membraną;
- 3) zakaz wyodrębniania fragmentów elewacji budynku frontowego kolorem dysharmonijnym z kolorystyką całej elewacji;
- 4) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych takich jak: blacha falista, trapezowa, papa i siding;
- 5) zagospodarowanie terenu, nawierzchnie ulic i chodników, dojeżdż i dojazdów należy kształtować w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zasady lokalizowania wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji ilości miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:

- 1) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej: minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) w przypadku realizacji funkcji usługowej i rzemiosła: minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, z wyjątkiem nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 300 m², dla których ustala się alternatywnie minimum 1 miejsce postojowe: na każde 100 m² powierzchni użytkowej albo na 1 lokal użytkowy.

2. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc postojowych należy przeznaczyć minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż jedno miejsce postojowe, na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie garaży, w tym garaży podziemnych.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1 MSU – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Stefana Żeromskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL, z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Królewskiej, położonej poza granicami planu, z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Zielonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL, z projektowanej drogi dojazdowej – ulicy Wąskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDD oraz z projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDW;
- 2) 2 MSU – z istniejącej drogi lokalnej – placu Krakowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDL, z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Przejazd, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL oraz z projektowanej drogi dojazdowej – ulicy Wąskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDD;

- 3) 3 UO – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Zielonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL, z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Przejazd, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL, z projektowanej drogi dojazdowej – ulicy Wąskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDD oraz z projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDW;
- 4) 4 U – z istniejącej drogi lokalnej – placu Krakowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDL;
- 5) 5 E – z istniejącej drogi lokalnej – placu Krakowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDL poprzez teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 4 U lub z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Stefana Żeromskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL poprzez teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6 ZP;
- 6) 6 ZP – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Stefana Żeromskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 13. 1. Obszar w granicach planu nie jest objęty ochroną prawną na mocy przepisów o ochronie przyrody i nie jest przewidziany do objęcia taką ochroną.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz określony w pkt 1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) zakaz realizowania usług uciążliwych;
- 4) obowiązek przestrzegania standardów emisji względem funkcji terenu, na którym znajduje się źródło emisji oraz funkcji terenów sąsiednich;
- 5) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej sieci kanalizacyjnej;
- 6) obowiązek stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew i zadrzewień, z wyłączeniem sytuacji bezpośredniego zagrożenia, kolizji z istniejącymi sieciami uzbrojenia miejskiego oraz w sytuacjach uzasadnionych potrzebami zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego i w sytuacjach warunkujących realizację ustaleń planu,
 - b) obowiązek realizacji projektowanej zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 2 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) w przypadku realizacji indywidualnych systemów ogrzewania obowiązek stosowania źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 10) obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych według następującej klasyfikacji:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MSU i 2 MSU ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 UO ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w rozdziale 7 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów.

Rozdział 5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,** **w tym krajobrazów kulturowych**

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem, teren stanowiący część zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu granicą tej strefy.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty objęte gminną ewidencją zabytków, przedstawione w poniższej tabeli:

Lp.	Adres	Obiekt	Nr karty GEZ
1.	Królewska 12A/Żeromskiego 3	dom	85
2.	Królewska 24	oficyna	87
3.	–	układ urbanistyczny miasta Zduńska Wola	292

3. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, granice której wyznaczono na rysunku planu;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego ochronie podlega:
 - a) rozplanowanie (sieć uliczna i zachowane podziały własnościowe),
 - b) charakter pierzei, skala i forma zabudowy,
 - c) zachowane fragmenty zespołów zabudowy śródmiejskiej,
 - d) zieleń uliczna;
- 3) w odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ochronie podlega:
 - a) historyczna skala i forma budynków oraz historyczne elementy wystroju architektonicznego wnętrza,
 - b) dyspozycja elewacji z charakterystycznymi elementami detalu architektonicznego, w tym forma stolarki i ślusarki otworowej,
 - c) tradycyjny sposób opracowania elewacji w rozumieniu zastosowanych materiałów i technologii;
- 4) dla budynków będących charakterystycznymi elementami zabudowy śródmiejskiej, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
 - a) możliwość rewaloryzacji, która nie doprowadzi do niekorzystnych zmian w skali, zniekształcenia formy oraz na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji: architektonicznych proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
 - b) możliwość rozbudowy lub nadbudowy do wysokości 10 m i maksymalnie trzech kondygnacji nadziemnych budynku zlokalizowanego przy ulicy: Królewskiej 12A/Stefana Żeromskiego 3, przy zachowaniu istniejących elementów i detali wystroju architektonicznego elewacji frontowej,
 - c) możliwość nadbudowy do wysokości istniejącej attyki i maksymalnie trzech kondygnacji nadziemnych budynku zlokalizowanego przy ulicy Królewskiej 24, przy zachowaniu istniejących elementów i detali wystroju architektonicznego elewacji,
 - d) dopuszcza się rozbiórkę budynków, w sytuacjach uzasadnionych ich stanem zachowania i przy braku możliwości technicznych dla ich remontu, czyli zniszczonych w stopniu powodującym utratę ich wartości lub gdy wartość ta nie została potwierdzona;
- 5) dla nowych budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego ustala się obowiązek harmonijnego wkomponowania nowych i rozbudowywanych budynków frontowych zlokalizowanych wzdłuż ulic: Królewskiej i Stefana Żeromskiego w zakresie: układu, skali, proporcji bryły, sposobu kompozycji wystroju elewacji zewnętrznych, charakteru stolarki otworowej oraz detalu

architektonicznego w elewacjach od strony przestrzeni publicznej, a także zastosowania tradycyjnych lub nawiązujących do tradycyjnych w zakresie struktury i barwy, materiałów wykończeniowych w elewacjach i pokryciu dachowym, dopuszcza się stosowanie elementów detalu, tj.: ceramika i kamień odpowiednio dostosowanych do kontekstu pod względem opracowania faktury i kolorystyki.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem do przestrzeni publicznych zalicza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL, 5 KDD i 6 KDW oraz teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6 ZP.

2. W obrębie przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających osoby ze szczególnymi potrzebami;
- 2) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie obiektów wyposażenia w postaci: przystanków autobusowych, ławek, siedzisk, latarni, koszy na śmieci oraz barierek;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. 1. Rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy pod warunkiem, że jej użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz przy spełnieniu pozostałych warunków niniejszej uchwały, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

2. Dla istniejącej zabudowy, dla której nie są spełnione parametry zabudowy, dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu z możliwością zmiany układu połączeń dachowych z tolerancją $\pm 5^\circ$ w stosunku do stanu istniejącego.

3. W przypadku, gdy istniejąca zabudowa w granicach poszczególnych terenów przekracza ustalone parametry i wskaźniki, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów z zakazem ich powiększania.

4. W przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku dopuszcza się zachowanie jego wysokości, liczby kondygnacji i dotychczasowej geometrii dachu.

5. Dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej w granicach działek nieoznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością zabudowy bezpośrednio przy tych granicach, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę zgodnie z parametrami zabudowy określonymi w planie.

§ 17. 1. Nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. Dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ust. 1 zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę uwzględniając wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, zgodnie z parametrami zabudowy określonymi w planie.

3. Poza liniami zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MSU** ustala się:

- 1) nadbudowa i rozbudowa budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 14 ust. 3 pkt 4;
- 2) parametry zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:
 - a) wysokość: maksymalnie 12 m,
 - b) liczba kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dachy: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 35° ,

- d) kierunek głównej kalenicy dla budynków frontowych: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
- e) dla budynków frontowych na narożnych działkach budowlanych dopuszcza się łamany układ kalenicy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością zabudowy bezpośrednio przy tych granicach;
- 4) dla budynków sytuowanych w głębi działki, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 5) dla budynków sytuowanych w głębi działki zakaz ich nadbudowy o wysokości przekraczającej wysokość budynków frontowych;
- 6) obowiązek realizacji obiektów o funkcji gospodarczej oraz garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej;
- 7) obowiązek łączenia funkcji podstawowej i dopuszczalnej w bryle jednego budynku;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,0;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%, a w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – 25%;
- 12) gdy istniejący udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej jest mniejszy od ustalonego w planie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego, z zakazem jego zmniejszania.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 MSU** ustala się:

- 1) parametry zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:
 - a) wysokość: maksymalnie 16 m,
 - b) liczba kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dachy: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - d) kierunek głównej kalenicy dla budynków frontowych: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością zabudowy bezpośrednio przy tych granicach;
- 3) dla budynków sytuowanych w głębi działki, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 4) dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się możliwość nadbudowy do wysokości nieprzekraczającej wysokości budynków frontowych;
- 5) obowiązek realizacji obiektów o funkcji gospodarczej oraz garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej;
- 6) obowiązek łączenia funkcji podstawowej i dopuszczalnej w bryle jednego budynku;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 3,0;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%, a w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – 30%;

- 11) gdy istniejący udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej jest mniejszy od ustalonego w planie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego, z zakazem jego zmniejszania.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 UO** ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
 - a) wysokość: maksymalnie 12 m,
 - b) liczba kondygnacji: 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) dachy: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - d) kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - e) dla budynków frontowych na narożnych działkach budowlanych dopuszcza się łamany układ kalenicy;
- 2) obowiązek łączenia funkcji podstawowej i dopuszczalnej w bryle jednego budynku;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 U** ustala się:

- 1) parametry zabudowy dla budynków usługowych:
 - a) wysokość: maksymalnie 12 m,
 - b) liczba kondygnacji: 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) dachy: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - d) kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - e) dla budynków frontowych na narożnych działkach budowlanych dopuszcza się łamany układ kalenicy;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 E** ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
 - a) wysokość: maksymalnie 4 m,
 - b) dachy: płaskie;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 ZP** ustala się:

- 1) obowiązek ochrony istniejącej zieleni;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów wyposażenia w postaci: przystanków autobusowych, ławek, siedzisk, latarni, koszy na śmieci oraz barierek;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 24. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Scalania i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, można dokonać na zasadach i warunkach:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MSU i 2 MSU:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 450 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 UO:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 3 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 U:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$;
- 4) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w pkt 1-3, nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi oraz pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 9.

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

§ 25. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz realizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 2) hurtowni i składów, w tym zbiórki i segregacji odpadów oraz obiektów usługowych w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe.

§ 26. Dla obszaru objętego planem, znajdującego się w całości w podobszarze B obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Łask, obowiązują ograniczenia, w tym zakaz realizacji:

- 1) obiektów o wysokości 50,0 m i więcej;
- 2) szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 27. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego oraz budowa nowego uzupełniającego układu w postaci dróg: dojazdowej i wewnętrznej;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta Zduńska Wola poprzez istniejące ulice: Królewską, Zieloną, Przejazd, plac Krakowski i Stefana Żeromskiego;

- 3) dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL, 5 KDD i 6 KDW ustala się:

- 1) dla dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1 KDL – ulicy Stefana Żeromskiego: szerokość w liniach rozgraniczających od 14,5 m do 16,0 m,
 - b) 2 KDL – plac Krakowski: szerokość w liniach rozgraniczających od 14,5 m do 16,0 m,
 - c) 3 KDL – ulica Przejazd: szerokość w liniach rozgraniczających od 14,5 m do 16,5 m,
 - d) 4 KDL – ulica Zielona: szerokość w liniach rozgraniczających od 14,5 m do 16,0 m;
- 2) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDD – ulica Wąska: szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zakończonej placem manewrowym 17,5 m x 25,5 m, spełniającym wymogi ppoż.;
- 3) dla drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDW: szerokość w liniach rozgraniczających 7,7 m.

§ 29. 1. Zasady uzbrojenia terenu przeznaczonego pod zabudowę obejmują sieci i urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym przepompownie ścieków), odprowadzania wód opadowych, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłe lub gazowe.

2. Dopuszczalne jest uzbrojenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej innych mediów niż wymienione w ust. 1 oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu oraz zapewnienia ochrony interesów osób trzecich.

§ 30. Na obszarze objętym planem ustala się rozbudowę, przebudowę, modernizację, zmianę trasy lub rozbiorę istniejących sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 31. 1. Na obszarze objętym planem ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszystkich mediów:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w ramach pasów terenów przyległych do terenów komunikacji w granicach wyznaczonych liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów odrębnych.

2. W uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w ust. 1 (w tym przy podejmowaniu ich przebudowy, ze zmianą trasy), dopuszcza się budowę sieci we wszystkich terenach objętych niniejszym planem z zastrzeżeniem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia każdego z tych terenów, z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach odrębnych.

§ 32. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) w oparciu o istniejącą sieć wodociągową,
 - b) zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych poprzez hydranty ppoż. montowane na sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o istniejącą sieć kanalizacyjną;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
 - b) zagospodarowanie w granicach własnej działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami obowiązek gromadzenia odpadów na terenie działek i ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z sieci gazowej,
 - c) z indywidualnych systemów ogrzewania w oparciu o:
 - odnawialne źródła ciepła, poza wykorzystaniem energii siły wiatru,
 - bezemisyjne źródła ciepła lub niskoemisyjne źródła ciepła przy zastosowaniu urządzeń grzewczych posiadających wymagane certyfikaty,
 - efektywne systemy ciepłownicze,
 - d) z innych efektywnych energetycznie systemów ciepłowniczych lub chłodniczych,
 - e) dla obiektu, który nie jest przyłączony do sieci ciepłowniczej lub wyposażony w indywidualne źródło ciepła ustala się sposób zaopatrzenia w ciepło zgodny z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne;
- 6) w zakresie usług telekomunikacyjnych:
- a) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
 - b) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci opartej na systemach radiowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz ziemny w oparciu o projektowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia; do czasu doprowadzenia gazu przewodowego dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli propan-butan oraz z nadziemnych zbiorników przydomowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) w oparciu o istniejące sieci niskiego napięcia,
 - b) w oparciu o istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
 - c) w oparciu o odnawialne źródła energii poza energią siły wiatru,
 - d) zakaz lokalizowania nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - e) ustala się docelowe skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - f) w granicach wszystkich terenów dopuszcza się sytuowanie i realizację wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz stacji wolnostojących na wydzielonych działkach o wymiarach minimum 5,0 m x 6,0 m z zapewnionym dostępem do drogi publicznej, bez wyznaczania ich na rysunku planu.

Rozdział 11.

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 33. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MSU, 2 MSU, 3 UO i 4 U, z wyjątkiem działek stanowiących własność miasta Zduńska Wola w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

2. Wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5 E, 6 ZP, 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL, 5 KDD i 6 KDW.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

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

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń w Zduńskiej Woli w Urzędzie Miasta oraz w Pasażu Powstańców Śląskich i przy ul. 1-go Maja, a także poprzez zamieszczenie jej treści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.

Przewodniczący Rady Miasta
Zduńska Wola

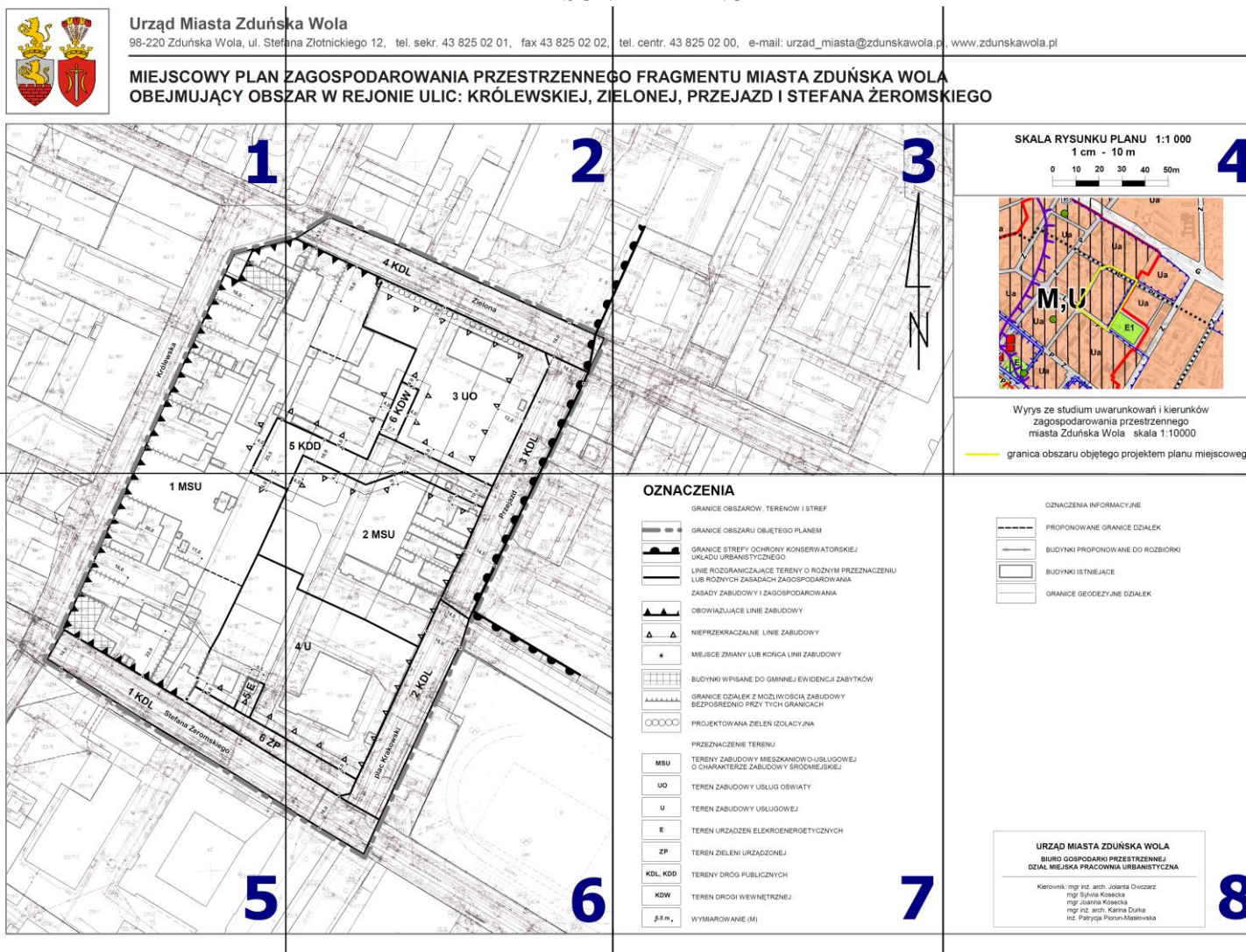
Jakub Trenkner

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/719/21

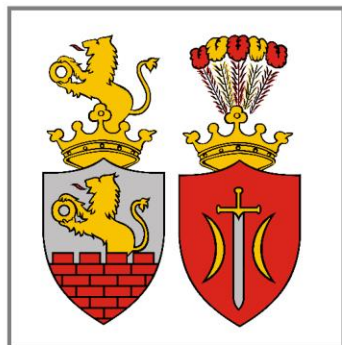
Rady Miasta Zduńska Wola

z dnia 25 listopada 2021 r.

RYSUNEK PLANU



ARKUSZ NR 1

**Urząd Miasta Zduńs**

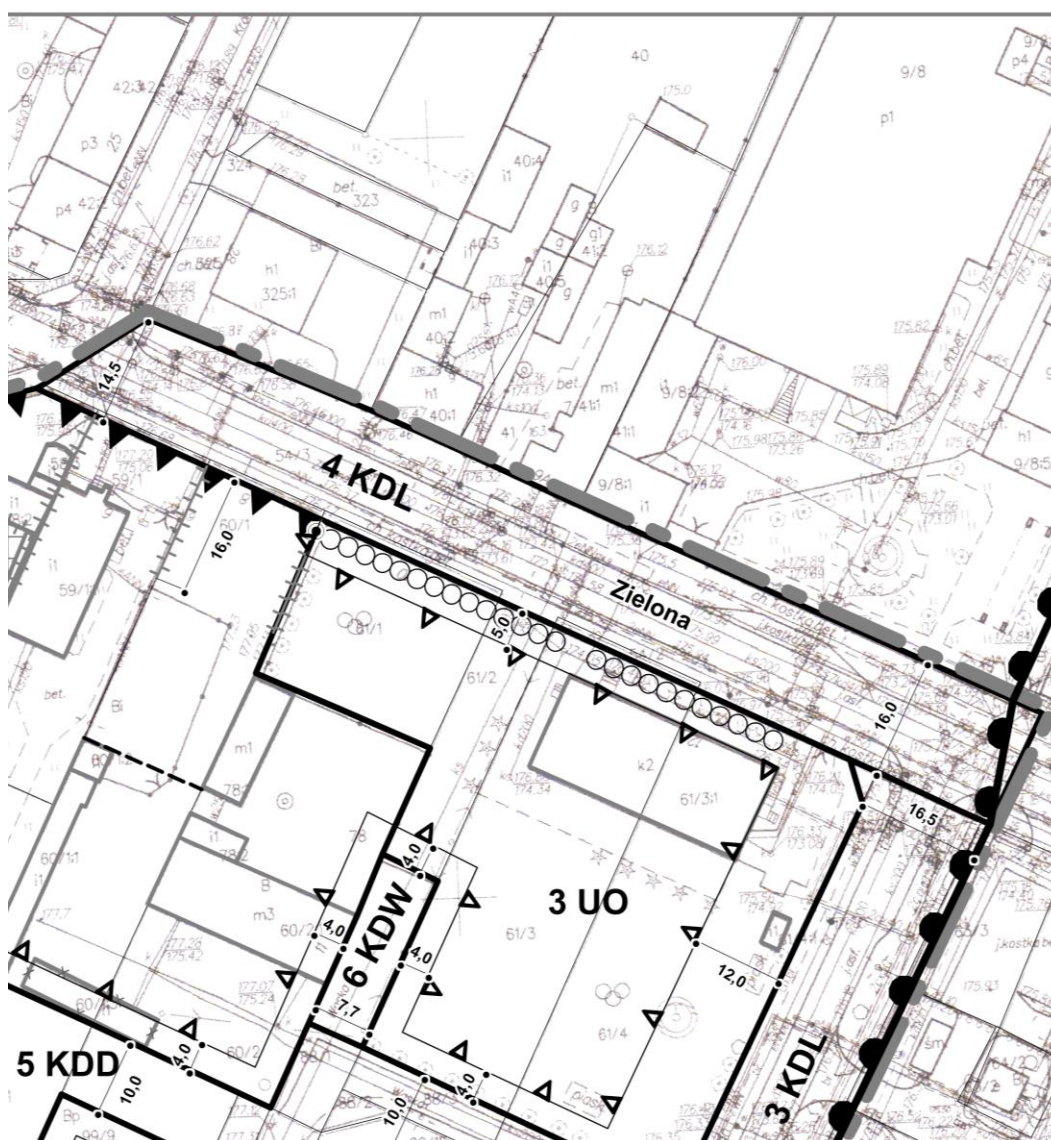
98-220 Zduńska Wola, ul. Stef

**MIEJSCOWY PLAN
OBEJMUJĄCY OBS**

ARKUSZ NR 2

ka Wola

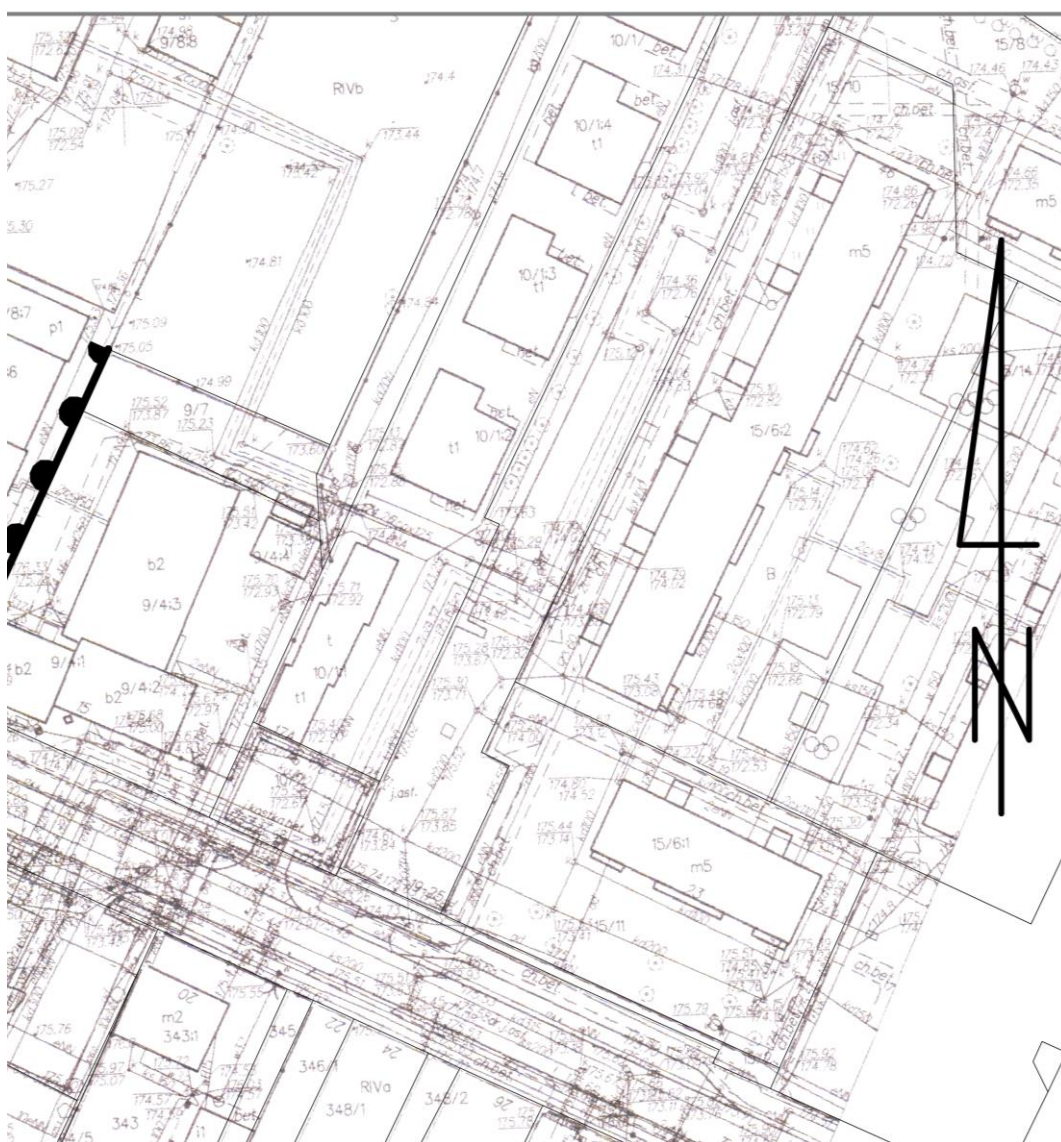
ana Złotnickiego 12, tel. sekr. 43 825 02 01, fax 43 825 02 02,

**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZAR W REJONIE ULIC: KRÓLEWSKIEJ, ZI**

ARKUSZ NR 3

tel. centr. 43 825 02 00, e-mail: urzed_miasta@zdunskawola.pl

DO FRAGMENTU MIASTA ZDUŃSKA WOLA ELONEJ, PRZEJAZD I STEFANA ŻEROMS



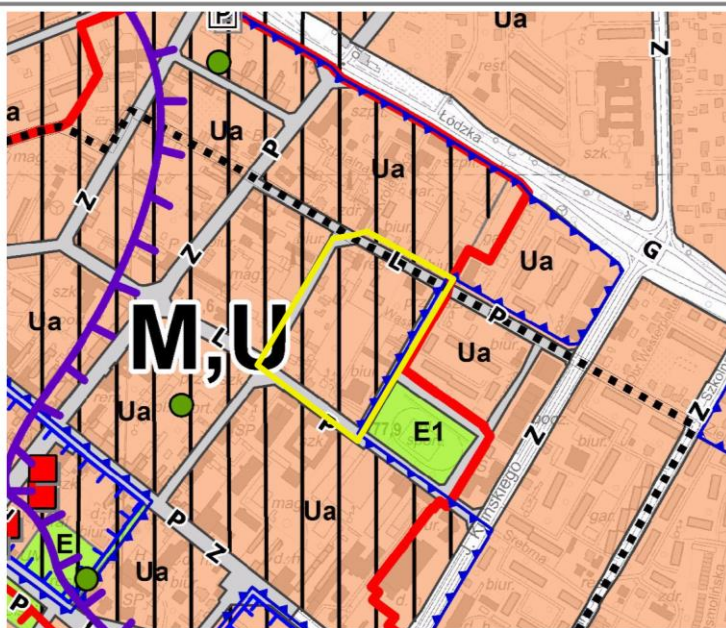
ARKUSZ NR 4

, www.zdunskawola.pl

KIEGO

SKALA RYSUNKU PLANU 1:1 000

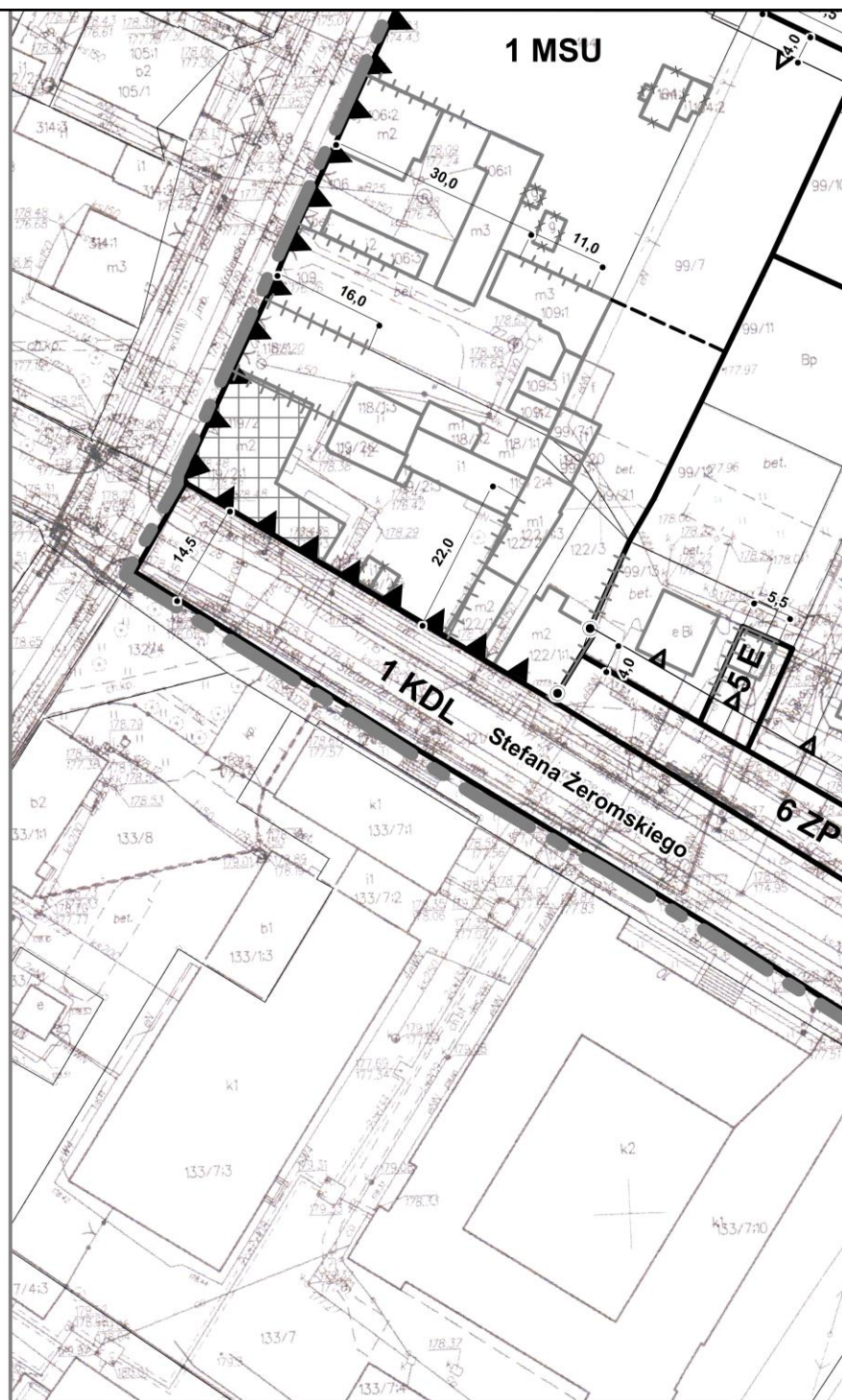
1 cm - 10 m



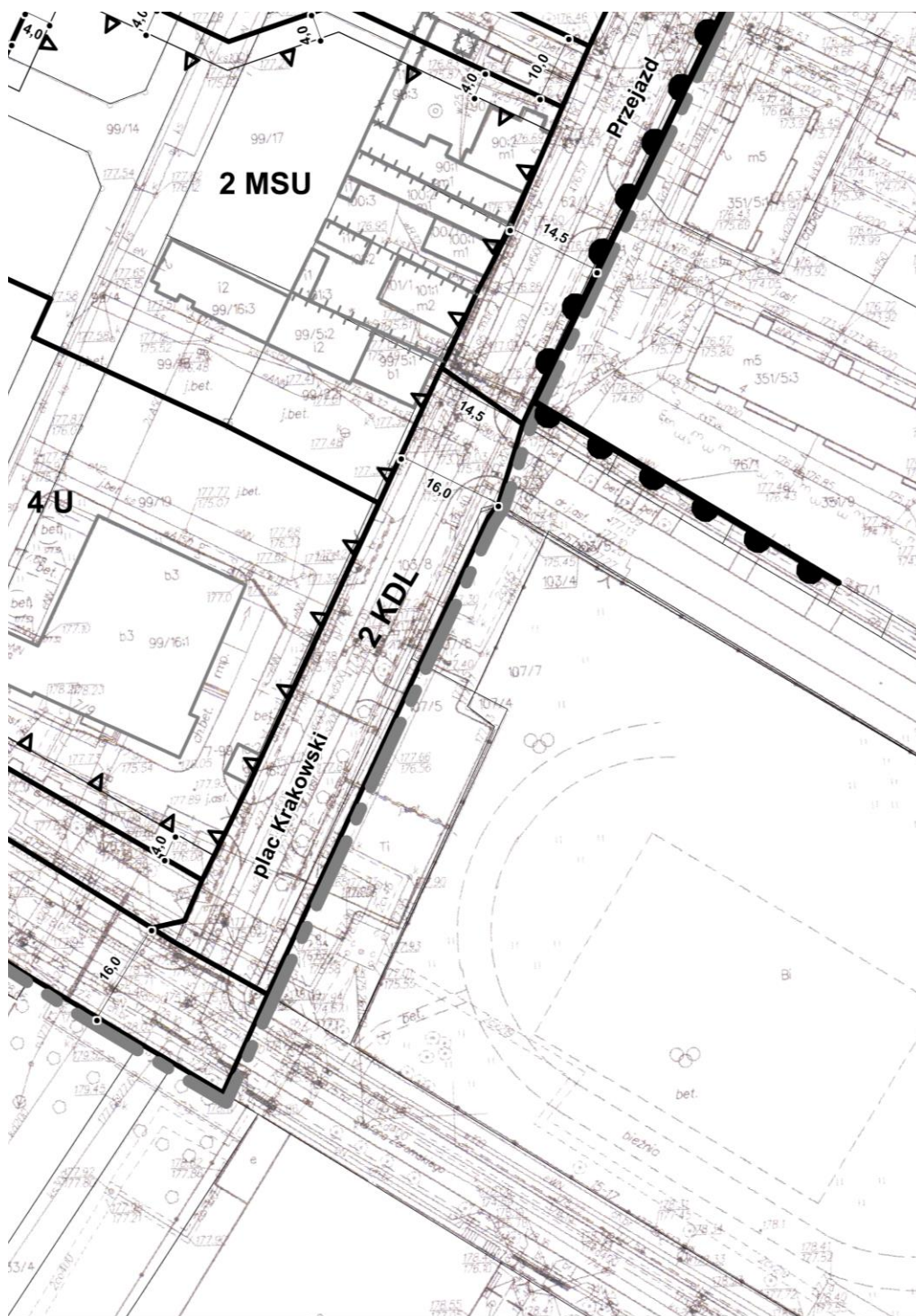
Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
miasta Zdunskawola skala 1:10000

— granica obszaru objętego projektem planu miejscowego

ARKUSZ NR 5



ARKUSZ NR 6



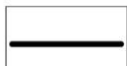
ARKUSZ NR 7

OZNACZENIA

GRANICE OBSZARÓW, TERENÓW I STREF



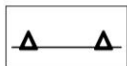
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
UKŁADU URBANISTYCZNEGOLINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA



OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



MIEJSCE ZMIANY LUB KOŃCA LINII ZABUDOWY



BUDYNKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

GRANICE DZIAŁEK Z MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY
BEZPOŚREDNIO PRZY TYCH GRANICACH

PROJEKTOWANA ZIELEŃ IZOLACYJNA

PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
O CHARAKTERZE ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY



TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH



TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ



TERENY DRÓG PUBLICZNYCH



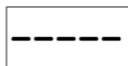
TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ



WYMIAROWANIE (M)

ARKUSZ NR 8

OZNACZENIA INFORMACYJNE



PROPONOWANE GRANICE DZIAŁEK



BUDYNKI PROPONOWANE DO ROZBIÓRKI



BUDYNKI ISTNIEJĄCE



GRANICE GEODEZYJNE DZIAŁEK

URZĄD MIASTA ZDUŃSKA WOLA
BIURO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
DZIAŁ MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

Kierownik: mgr inż. arch. Jolanta Owczarz
mgr Sylwia Kosecka
mgr Joanna Kosecka
mgr inż. arch. Karina Durka
inż. Patrycja Piorun-Masłowska

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLII/719/21

Rady Miasta Zduńska Wola

z dnia 25 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach:

1) od 24 października do 13 listopada 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 26 października 2020 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 27 listopada 2020 r.;

2) od 5 do 25 grudnia 2020 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowano w dniu 7 grudnia 2020 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 8 stycznia 2021 r.;

3) od 7 do 27 sierpnia 2021 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowano w dniu 27 sierpnia 2021 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 10 września 2021 r.

W okresie pierwszego wyłożenia projektu planu, jak i w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu planu.

W trakcie etapu składania uwag przewidzianego w ramach drugiego wyłożenia projektu planu, wniesiono 1 uwagę dotyczącą zmiany funkcji terenu przeznaczzonego pod zabudowę obsługi technicznej miasta na teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową; proponowanej wysokości nowej zabudowy, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej przy ulicy Przejazd, maksymalnie 5 kondygnacji oraz dopuszczenia możliwości realizacji kondygnacji podziemnej na ewentualne wykorzystanie jako miejsc parkingowych. Prezydent Miasta rozpatrzył ją w całości pozytywnie, a rozstrzygnięcie uwzględniono w projekcie planu.

Ze względu na charakter rozpatrzonej uwagi w niezbędnym zakresie wykonano czynności, wynikające z art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu. W sytuacji uwzględnienia uwag nie zachodzi konieczność wynikająca z art. 17 pkt 14 cytowanej ustawy, polegająca na przedstawieniu tych uwag Radzie Miasta do rozstrzygnięcia.

W okresie ponownego trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, jak i w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, nie zgłoszono uwag do projektu planu.

W związku z powyższym nie wykonano czynności rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLII/719/21

Rady Miasta Zduńska Wola

z dnia 25 listopada 2021 r.

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

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola, obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Królewskiej, Zielonej, Przejazd i Stefana Żeromskiego zostanie uporządkowana zabudowa i zagospodarowanie terenu wzdłuż istniejących ulic, w ramach przekształceń. Pozwoli to również w pełni zaktywizować mniej zainwestowane tereny, znajdujące się w jego granicach.

Do zadań własnych miasta związanych z realizacją ustaleń planu należy:

- 1) budowa dróg publicznych: drogi dojazdowej 5 KDD (ok. 85 mb) i drogi publicznej 6 KDW (ok. 22 mb) – łącznie ok. 107 mb;
- 2) budowa placu manewrowego o łącznej powierzchni ok. 446 m².

Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet miasta z ewentualnym wykorzystaniem środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/719/21

Rady Miasta Zduńska Wola

z dnia 25 listopada 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dokument zawierający dane przestrzenne.

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przygotowano dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.