

UCHWAŁA NR LXI/932/22
RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA

z dnia 21 grudnia 2022 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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) 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 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), w związku z uchwałą nr XXXIV/601/21 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola, uchwała 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: św. Maksymiliana Marii Kolbego, Pasażu Powstańców Śląskich, Stefana Żłotnickiego i Piwnej 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 położony w rejonie ulic: św. Maksymiliana Marii Kolbego, Pasażu Powstańców Śląskich, Stefana Żłotnickiego i Piwnej, 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) granica obszaru objętego planem,
- b) granica strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask,
- c) granica strefy ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza,
- d) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- e) obowiązująca linia zabudowy,

- f) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - g) miejsce zmiany lub końca linii zabudowy,
 - h) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków i rejestru zabytków,
 - i) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - j) pomnik przyrody,
 - k) strefa ograniczonego użytkowania od pomnika przyrody,
 - l) pas zieleni,
 - m) cyfrowe i literowe oznaczenia przeznaczenia terenów,
 - n) 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 połąci dachowych nie większym niż 10°;
- 3) **dachu spadowym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połąci dachowych większym niż 10°, w tym jednospadowy o jednej połąci dachowej i wielospadowy o minimum dwóch połąciach dachowych;
- 4) **dostępie 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 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185);
- 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 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243 i 2370);
- 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 2022 r. poz. 988, 1002, 1768 i 1783);
- 8) **linii rozgraniczającej tereny** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **miejscu zmiany lub końca linii zabudowy** – rozumie się przez to wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana lub koniec linii zabudowy;
- 10) **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;
- 11) **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;

- 12) **niskoemisyjnych źródeł ciepła** – rozumie się przez to źródła ciepła i energii, w tym odnawialne źródła energii, które nie powodują emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 13) **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której 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;
- 14) **obszarze planu** – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 15) **odnawialnych źródeł 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 2022 poz. 1378, 1383 i 2370);
- 16) **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 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783, 1846 i 2185);
- 17) **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 2022 r. poz. 1225);
- 18) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 19) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 20) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 21) **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;
- 22) **rysunku planu** – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000;
- 23) **terenie** – 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;
- 24) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu; z wyjątkami określonymi dla terenów: 2U-M i 4U w rozdziale 7;

- 25) **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;
- 26) **pasach zieleni** – rozumie się przez to zieleń komponowaną piętrowo, z uwzględnieniem roślinności odpornej na suszę i zimozielonej, z możliwością wykorzystania istniejącej zieleni wysokiej i średniej.

§ 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 oraz 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 usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-M**, **2U-M**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa lub mieszkaniowa;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **3U**, **4U** i **5U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 3) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6P-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna lub usługowa, jako kontynuacja funkcji na działkach przyległych, zlokalizowanych poza granicami planu, stanowiącymi z terenem jedną nieruchomości;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **7ZP**, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: kioski uliczne lub pawilony sprzedaży ulicznej;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **8ZP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **9ZP**, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi;
- 7) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL** i **2KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDW**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) wymagające rewaloryzacji – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-M**, **2U-M** i **4U**;
- 2) wymagające uporządkowania, uzupełnienia funkcji i kontynuacji rozpoczętych procesów urbanizacji – tereny zabudowy usługowej oraz teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **3U**, **5U** i **6P-U**.

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-M** i **2U-M** – 1000 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** – 700 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** – 2000 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** – 2500 m²,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6P-U** – 145 m²,
 - f) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7ZP**, **8ZP** i **9ZP** – 500 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 w określone w pkt 1, w celu:
- a) powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - b) regulacji granic.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zasady lokalizowania miejsc do parkowania o ilości stanowisk postojowych wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji:

- 1) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal;
- 2) w przypadku realizacji funkcji usługowej: minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, za wyjątkiem działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 900 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 stanowisk postojowych należy przeznaczyć minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż jedno stanowisko 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.

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

- 1) 1U-M – z istniejącej ulicy Łaskiej zlokalizowanej poza granicami planu oraz dla działki budowlanej o nr ewid. 209 – z istniejącej ulicy Pasaż Powstańców Śląskich – drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW;
- 2) 2U-M – z istniejącej ulicy Stefana Żłotnickiego – drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz z istniejącej ulicy św. Maksymiliana Marii Kolbego – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 3) 3U – z istniejącej ulicy św. Maksymiliana Marii Kolbego – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 4) 4U – z istniejącej ulicy św. Maksymiliana Marii Kolbego – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 5) 5U – z istniejącej ulicy Stefana Żłotnickiego – drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 6) 6P-U – z istniejącej ulicy św. Maksymiliana Marii Kolbego – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 7) 7ZP – z istniejącej ulicy Łaskiej zlokalizowanej poza granicami planu oraz z istniejącej ulicy Pasaż Powstańców Śląskich - drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW;
- 8) 8ZP – z istniejącej ulicy Stefana Żłotnickiego – drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 9) 9ZP – z istniejącej ulicy Piwnej zlokalizowanej poza granicami planu, z istniejącej ulicy Stefana Żłotnickiego – drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz z istniejącej ulicy św. Maksymiliana Marii Kolbego – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 11. Na obszarze objętym planem występuje pomnik przyrody – *dąb szypułkowy*, rosnący na działce o nr ewid. 209, objęty ochroną prawną na mocy przepisów o ochronie przyrody, dla którego ustala się strefę ochronną z zakazem zabudowy i utwardzania terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz realizowania przedsięwzięć inwestycyjnych, które powodują przekraczanie dopuszczalnych standardów i norm środowiskowych w stosunku do istniejącej i projektowanej funkcji danej działki budowlanej oraz terenów i działek sąsiednich;
- 3) zakazy określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą inwestycji celu publicznego, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz przestrzegania standardów emisji względem funkcji terenu, na którym znajduje się źródło emisji oraz funkcji terenów sąsiednich;
- 6) 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, sytuacji uzasadnionych potrzebami zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz sytuacji warunkujących realizację ustaleń planu,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** nakaz nasadzeń tworzących pas zieleni przy wschodniej granicy działek przyległych do ulicy Pivnej, o minimalnej szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 7) nakaz zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-M** i **2U-M** jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową.

2. 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

§ 13. 1. Obszar objęty planem, teren stanowiący część zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w całości obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego.

2. Na obszarze objętym planem ochronie podlegają obiekty objęte gminną ewidencją zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków, przedstawione w poniższej tabeli:

Lp.	Adres	Obiekt	Nr karty GEZ	Rejestr zabytków
1.	ul. Łaska 20a	budynek dawnego kina Tkacz	112	–
2.	ul. Stefana Żłotnickiego 16	dom	243	–
3.	ul. Stefana Żłotnickiego 18	dom	244	–
4.	ul. Stefana Żłotnickiego 20	dom	245	–
5.	ul. św. Maksymiliana Marii Kolbego 5	dom	46	–
6.	ul. św. Maksymiliana Marii Kolbego 7	dom	47	–
7.	ul. św. Maksymiliana Marii Kolbego 9	dom tkacki, dom M. M. Kolbego	48	388/A – obiekt w rejestrze zabytków
8.	–	układ urbanistyczny miasta Zduńska Wola	292	–

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

1) 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;

2) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, zlokalizowanego na działce o nr ewid. 267 przy ulicy św. Maksymiliana Marii Kolbego 9, wszelkie działania inwestycyjne przy zabytku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

3) dla pozostałych obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

a) nakaz ochrony:

- historycznej skali i formy budynków,
- dyspozycji elewacji z charakterystycznymi elementami detalu architektonicznego, w tym formy stolarki i ślusarki otworowej,
- tradycyjnego sposobu opracowania elewacji w rozumieniu zastosowanych materiałów i technologii,

b) dopuszczenie rewaloryzacji, która nie doprowadzi do niekorzystnych zmian w skali, zniekształcenia formy oraz na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji: architektonicznych proporcji, detalu wystroju architektonicznego elewacji, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,

c) zakaz nadbudowy,

d) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych, w tym: klimatyzatorów, skrzynek telekomunikacyjnych, elektrycznych i gazowych, na elewacjach frontowych zabytków,

e) dopuszczenie rozbudowy w głębi działki zgodnie z rysunkiem planu,

- f) dopuszczenie realizacji naczółków w celu przywrócenia pierwotnej formy dachów,
 - g) dopuszczenie rozbiórki 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, realizacja nowej zabudowy według cech historycznych zniszczonego zabytku, zasady zabudowy oraz kształtowania architektury jak dla zabudowy frontowej, określone w rozdziale 7;
- 4) dla nowo powstających budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, ustala się:
- a) nakaz harmonijnego wkomponowania w istniejącą zabudowę poprzez nawiązanie do charakteru istniejących budynków w zakresie: układu, gabarytów, 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,
 - b) zakaz tworzenia dominant przestrzennych,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych budynków w formie współczesnej oraz z materiałów stosowanych współcześnie pod warunkiem, że będą one odpowiadały wysokim standardom estetycznym i znajdą uzasadnienie w sposobie kształtowania historycznej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. W granicach obszaru objętego planem do przestrzeni publicznych zalicza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDD, 3KDW oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 7ZP, 8ZP i 9ZP.

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

- 1) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie obiektów wyposażenia w postaci ławek, siedzisk, latarni, koszy na śmieci oraz barierek;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. Dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, o parametrach i wskaźnikach niezgodnych z ustalonymi w planie, dopuszcza się:

- 1) zachowanie dotychczasowej wysokości i geometrii dachu, w przypadku robót polegających na przebudowie lub rozbudowie istniejącego budynku;
- 2) brak nakazu osiągnięcia minimalnych parametrów i wskaźników ustalonych w planie, w przypadku robót budowlanych przy istniejącej zabudowie, która nie osiąga minimalnych parametrów i wskaźników ustalonych w planie;
- 3) zachowanie dotychczasowych gabarytów z zakazem ich powiększania, w przypadku robót budowlanych przy istniejącej zabudowie, która przekracza parametry i wskaźniki ustalone w planie;
- 4) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z parametrami zabudowy określonymi w planie, w przypadku robót budowlanych przy istniejącej zabudowie, zlokalizowanej w granicach działek budowlanych.

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

2. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne, o nie więcej niż 1,5 m.

3. Dla istniejącej zabudowy, która w części zlokalizowana jest poza liniami zabudowy:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U dopuszcza się remont, przebudowę oraz nadbudowę zgodnie z parametrami określonymi w planie oraz rozbudowę z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy;
- 2) dla pozostałych terenów dopuszcza się remont i przebudowę.

§ 17. W wyznaczonych przez linie zabudowy na rysunku planu strefach zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki dla terenów oznaczonych symbolami: 2U-M i 4U;
- 2) dopuszczenie realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki dla terenów oznaczonych symbolami: 1U-M, 3U, 5U i 6P-U.

§ 18. Dla budynków istniejących i nowych, usytuowanych na tej samej działce budowlanej:

- 1) nakaz stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i ich kolorystyki;
- 2) zakaz wyodrębniania fragmentów elewacji budynku frontowego kolorem dysharmonizującym, z kolorystyką całej elewacji;
- 3) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych takich jak: blacha falista, trapezowa, papa i siding.

§ 19. 1. Zagospodarowanie terenu, nawierzchnie ulic i chodników, dojść i dojazdów należy kształtować w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

2. Dopuszcza się realizację schodów, podejść i podjazdów dla osób ze szczególnymi potrzebami, wzdłuż elewacji frontowych budynków zlokalizowanych w linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL lub 2KDD.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-M**, ustala się:

- 1) parametry zabudowy frontowej:
 - a) wysokość: minimalnie: 8 m, maksymalnie: 10 m,
 - b) dachy: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 30° – 40°;
- 2) parametry zabudowy w głębi działki:
 - a) wysokość: nieprzekraczająca wysokości budynków frontowych, maksymalnie 9 m,
 - b) liczba kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze,
 - c) dachy: płaskie lub spadowe, o kącie nachylenia połaci 30° – 40°,
 - d) rozwiązania materiałowe wystroju elewacji: jak dla budynków frontowych;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,5;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %, a w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej – 30 %.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U-M**, ustala się:

- 1) rozbudowa budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13;
- 2) obowiązek lokalizacji zabudowy o przeznaczeniu podstawowym od frontu działki na całej długości obowiązującej linii zabudowy;
- 3) w głębi działki dopuszcza się realizację zabudowy o przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym, pod warunkiem zrealizowania w pierwszej kolejności zabudowy frontowej;
- 4) parametry zabudowy frontowej:
 - a) rzędna poziomu parteru dla budynków frontowych realizowanych odpowiednio:
 - na działkach o nr ewid. 264, 265, 266 i 277: odpowiednio jak w istniejącym obiekcie wpisanym do gminnej ewidencji zabytków,
 - na działce o nr ewid. 261 przy ulicy św. Maksymiliana Marii Kolbego 3: +182,5 m.n.p.m.,
 - na działce o nr ewid. 262 przy ulicy św. Maksymiliana Marii Kolbego 5: +179,6 m.n.p.m.,
 - na działce o nr ewid. 276 przy ulicy św. Maksymiliana Marii Kolbego 13: +177,6 m.n.p.m.,
 - na działkach o nr ewid. 282 i 280/1 przy ulicy św. Maksymiliana Marii Kolbego 15: +178,1 m.n.p.m.,
 - na działce o nr ewid. 260 przy ulicy Stefana Żłotnickiego 14: +184,3 m.n.p.m.,
 - na działkach o nr ewid. 278 i 279/1 przy ulicy Stefana Żłotnickiego 22 i 24: +183,5 m.n.p.m.,
 - b) maksymalna głębokość traktu budynku frontowego przekrytego dachem zasadniczym – 10 m,
 - c) wysokość budynku liczona od rzędnej parteru: minimalnie 9 m, maksymalnie 11 m,
 - d) liczba kondygnacji: dwie pełne kondygnacje oraz poddasze, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - e) dachy: dwuspadowe z naczółkami, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 40° – 45° i okapie gzymsowym,
 - f) kierunek głównej kalenicy: równoległy do linii zabudowy,
 - g) kompozycja elewacji frontowej:
 - symetryczna względem osi symetrii wyznaczonej na środku elewacji frontowej,
 - obowiązek lokalizowania strefy wejściowej i wejścia do budynku osiowo w środkowej osi symetrii elewacji frontowej,
 - nad wejściem do budynku dopuszcza się realizację wykusza, loggii albo balkonu na piętrze lub lukarny na poddaszu oraz wysunięcie strefy wejściowej parteru na maksymalną głębokość 0,5 m poza lico ściany frontowej,
 - obowiązek zastosowania jednakowych okien na poszczególnych kondygnacjach budynku, rozmieszczonych w równym rytmie, o stosunku wysokości do szerokości otworu 3:2 na parterze oraz gzymsów nad parterem i piętrem,
 - dopuszcza się doświetlenie poddasza w formie okien połaciowych lub pojedynczych lukarn umieszczonych w osi okien parteru i piętra, przekrytych dachem dwuspadowym,

- h) rozwiązania materiałowe wystroju elewacji: gładkie tynki o pastelowych barwach lub drewno w elewacjach oraz drobnowymiarowe materiały pokrycia dachu w typie gontu lub dachówki, dla podmurówki dopuszcza się stosowanie okładzin kamiennych;
- 5) parametry zabudowy w głębi działki:
- a) wysokość: nieprzekraczająca wysokości budynków frontowych, maksymalnie 9 m,
 - b) liczba kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze,
 - c) dachy: jednospadowe, o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} - 40^{\circ}$,
 - d) rozwiązania materiałowe wystroju elewacji: jak dla budynków frontowych;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,4;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %, a w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – 30 %.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U**, ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
- a) rzędna poziomu parteru dla budynków frontowych nie może przekraczać rzędnej ulicy św. Maksymiliana Marii Kolbego,
 - b) wysokość: minimalnie 6 m, maksymalnie 9 m,
 - c) liczba kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze,
 - d) dachy: spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 40^{\circ}$,
 - e) kierunek głównej kalenicy budynków frontowych: równoległy do linii zabudowy;
- 2) rozwiązania materiałowe wystroju elewacji: gładkie tynki o pastelowych barwach lub drewno w elewacjach oraz drobnowymiarowe materiały pokrycia dachu w typie dachówki, dla podmurówki dopuszcza się stosowanie okładzin kamiennych;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,1;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%.

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

- 1) parametry zabudowy frontowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 3 pkt 2;
- 2) parametry zabudowy w głębi działki:
- a) wysokość: nieprzekraczająca wysokości budynku frontowego, maksymalnie 9 m,

- b) liczba kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje, w tym poddasze,
 - c) dachy: spadowe, o kącie nachylenia połaci 30° – 40° ,
 - d) rozwiązania materiałowe wystroju elewacji: gładkie tynki o pastelowych barwach lub drewno w elewacjach oraz drobnowymiarowe materiały pokrycia dachu w typie gontu lub dachówki, dla podmurówki dopuszcza się stosowanie okładzin kamiennych;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U**, ustala się:

- 1) parametry zabudowy dla budynków usługowych:
 - a) wysokość: maksymalnie 9 m,
 - b) dachy: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 10° – 20° ;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6P-U**, ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
 - a) wysokość: maksymalnie 5 m,
 - b) dachy: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° ,
 - c) kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działki budowlanej;
- 3) rozwiązania materiałowe wystroju elewacji: gładkie tynki o pastelowych barwach w elewacjach oraz drobnowymiarowe materiały pokrycia dachu w typie dachówki, dla podmurówki dopuszcza się stosowanie okładzin kamiennych;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;

- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7ZP** i **8ZP**, ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych, modernizację lub wymianę istniejących obiektów małej architektury, ścieżek, schodów i posadzek, przy zastosowaniu materiałów naturalnych lub je naśladujących formą, fakturą i barwą.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9ZP**, ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych, modernizację lub wymianę istniejących miejsc parkingowych przy jednoczesnej ochronie istniejącego drzewostanu.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 28. 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) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-M i 2U-M:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 24 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 4U:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$;

- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6P-U:
- a) minimalna powierzchnia działki – 145 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją ± 10°;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7ZP, 8ZP i 9ZP:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją ± 10°;
- 7) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w pkt 1 - 6 nie dotyczą:
- a) działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, 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.

Rozdział 9.

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

§ 29. Dla obszaru objętego planem znajdującego się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska wojskowego Łask, obowiązuje zakaz realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej.

§ 30. W granicy strefy obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Łask w podobszarze B, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu granicą tej strefy, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 31. Dla obszaru objętego planem, ustala się zakaz realizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) hurtowni i składów, w tym przedsięwzięć składowania i segregacji odpadów;
- 3) obiektów usługowych w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe, bazy samochodowe.

§ 32. Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony sanitarnej od cmentarza zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu granicą tej strefy, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej

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

- 1) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta Zduńska Wola poprzez istniejące ulice: Stefana Żłotnickiego i św. Maksymiliana Marii Kolbego;
- 3) drogi wewnętrzne, dojazdy lub dojścia wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDD** i **3KDW**, ustala się:

- 1) dla drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** – ulica Stefana Żłotnickiego: szerokość w liniach rozgraniczających od 13,4 m do 52,3 m;
- 2) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** – ulica św. Maksymiliana Marii Kolbego: szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 14,7 m;
- 3) dla drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDW** – ulica Pasaż Powstańców Śląskich: szerokość w liniach rozgraniczających od 6,4 m do 9,9 m.

§ 35. 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, ciepłone 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.

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

§ 37. 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.

§ 38. 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 i projektowaną sieć wodociągową,
 - b) zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych zapewnić 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 i projektowaną sieć kanalizacyjną;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu własnej działki powierzchniowo z dopuszczeniem innych rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej;

- 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 istniejącej i projektowanej miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z istniejącej i projektowanej 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 istniejącą i projektowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia; do czasu doprowadzenia gazu przewodowego dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz propan-butan;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) w oparciu o istniejące i projektowane sieci niskiego napięcia,
 - b) w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe,
 - c) w oparciu o odnawialne źródła energii o mocy do 100kW, poza wykorzystaniem energii 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 wewnątrzowych stacji transformatorowych 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

§ 39. 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: 1U-M, 2U-M, 3U, 4U, 5U i 6P-U, za wyjątkiem działek o nr ewid. 260 i 264 stanowiących własność miasta Zduńska Wola.

2. Wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7ZP, 8ZP, 9ZP, 1KDL, 2KDD i 3KDW.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

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

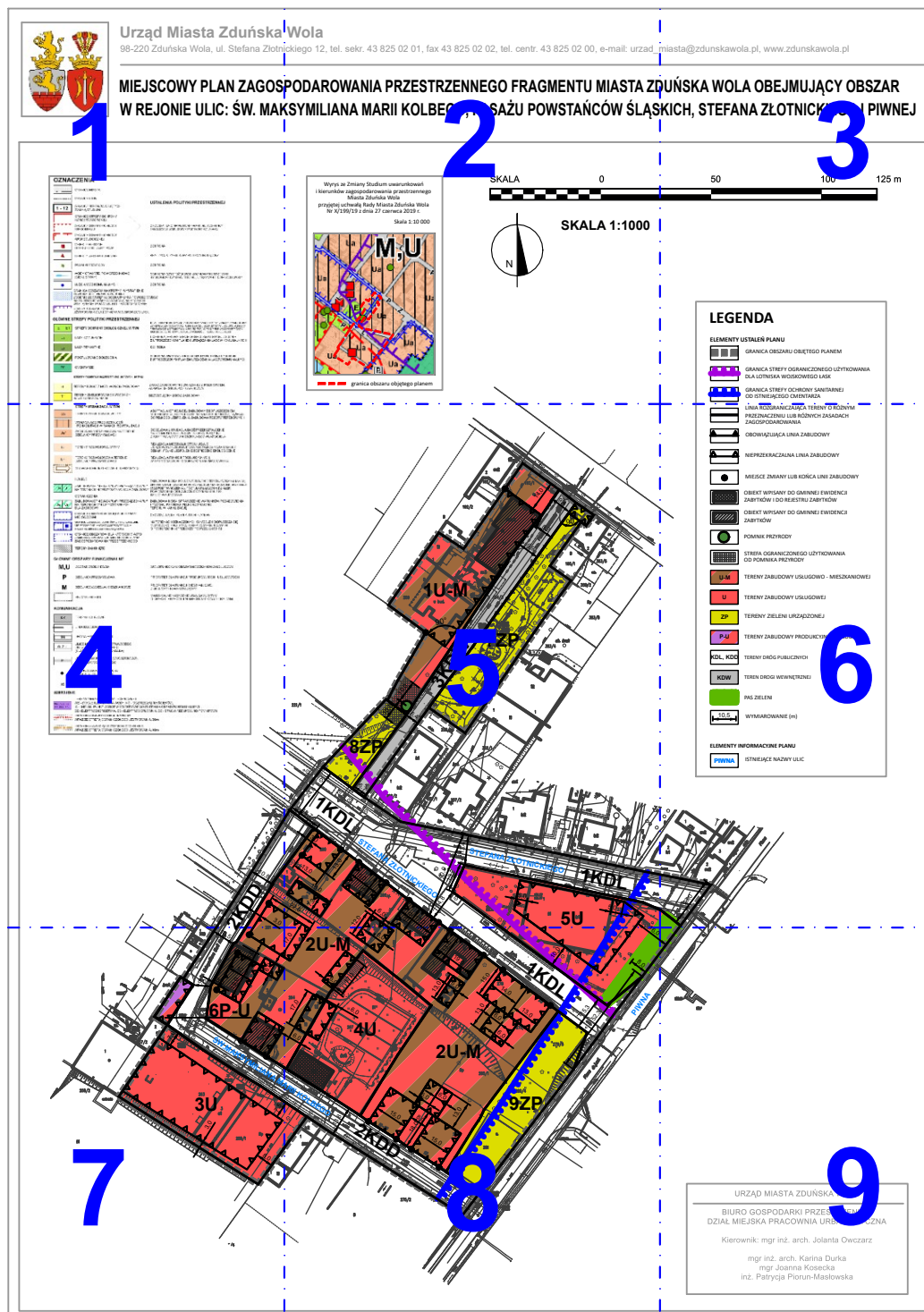
2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Zduńska Wola oraz poprzez zamieszczenie jej treści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.

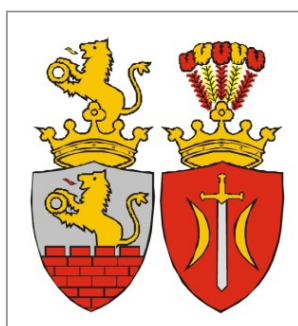
Przewodniczący Rady
Miasta Zduńska Wola

Jakub Trenkner

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXI/932/22
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 21 grudnia 2022 r.

Rysunek planu





Urząd Miasta Zduńska

98-220 Zduńska Wola, ul. Stefana Żłotni

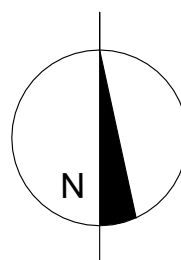
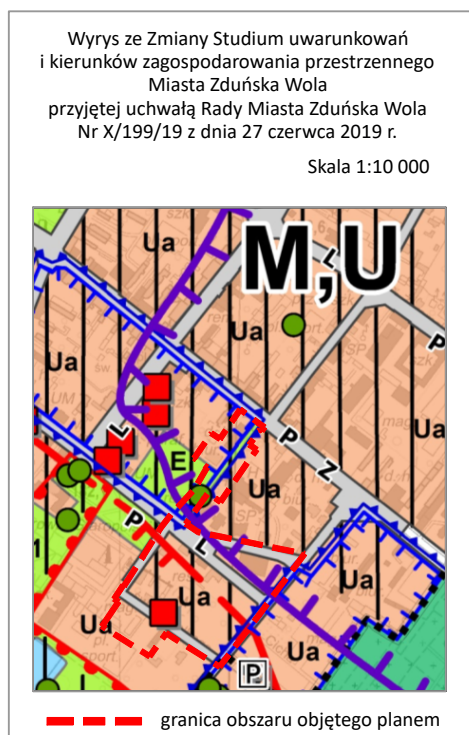
MIEJSCOWY PLAN ZAGOS W REJONIE ULIC: ŚW. MAK

OZNACZENIA		USTALENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
	GRANICE MIASTA		
	GRANICE GMIN		
	GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM		
	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	}	OBOWIAZUJĄ ODPOWIEDNIE WARUNKI OCHRONY I REALIZACJI ZABUDOWY POD KONTROLĄ WKZ
	GRANICE STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU		
	GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ		
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW		OCHRONA
	OBIEKTY ARCHEOLOGICZNE		REALIZACJA ZABUDOWY POD KONTROLĄ WKZ
	POMNIKI PRZYRODY		OCHRONA
	WODY OTWARTE, POWIERZCHNIOWE (CIEKI, STAWY)		OCHRONA CZYSTOŚCI WÓD, ZACHOWANIE SYSTEMU HYDROGRAFICZNEGO TERENU, UTRZYMANIE ODPŁYWU WODY
	UJĘCIA WÓD KOMUNALNYCH		OCHRONA
	GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM WYSTĄPIENIE POWODZI JEST PRAWDOPODOBNE ZGODNIE ZE WSTĘPNĄ OCENĄ RYZYKA POWODZIOWEGO NA PODSTAWIE MAPY OBSZARÓW, NA KTÓRYCH WYSTĄPIENIE POWODZI JEST PRAWDOPODOBNE		
	STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA WOJSKOWEGO ŁASK		
GŁÓWNE STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ			
	E E1 STREFY OCHRONY EKOLOGICZNEJ, W TYM:		DLA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLEM "E" ZAKAZ ZABUDOWY, ADAPTACJA CZASOWA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY - ZA WYJĄTKIEM TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLEM "E1", W TYM: TERENÓW SPORTOWYCH, OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, PLACU WOLNOŚCI, PLACU TARGOWEGO
	Lk LASY KOMUNALNE		OCHRONA, PROWADZENIE GOSPODARKI LEŚNEJ ZGODNIE Z UPROSZCZONYM PLANEM URZĄDZANIA LASÓW KOMUNALNYCH
	Lp LASY PRYWATNE		OCHRONA
	ZC POSTULOWANE DOLESIENIA		OCHRONA, PROWADZENIE GOSPODARKI LEŚNEJ ZGODNIE Z UPROSZCZONYM PLANEM URZĄDZANIA LASÓW KOMUNALNYCH
	ZC CMENTARZE		
STREFY OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH, W TYM:			
	R TERENY ROLNE Z MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY		ZAKAZ ZABUDOWY NIE ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM, ADAPTACJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY
	R1 TERENY ZMELIOROWANE I WYSOKICH KLAS BONITACYJNYCH		BEZWZGLĘDNY ZAKAZ ZABUDOWY

Wola

ickiego 12, tel. sekr. 43 825 02 01, fax 43 825 02 02, tel. centr. 43 825 02 00, e-mail: urzad_

PODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA ZI (SYMILIANA MARIII KOLBEGO, PASAŻU POWSTAŃCÓW ŚLĄS



SKALA 1:1000

miasta@zdunskawola.pl, www.zdunskawola.pl

DUŃSKA WOLA OBEJMUJĄCY OBSZAR KICH, STEFANA ŻŁOTNICKIEGO I PIWNEJ



LEGENDA

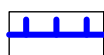
ELEMENTY USTALEŃ PLANU



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



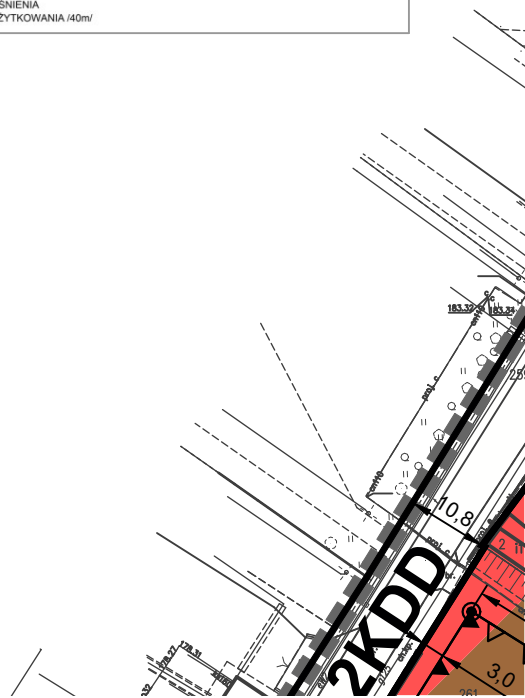
GRANICA STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA
DLA LOTNISKA WOJSKOWEGO ŁASK



GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ
OD ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA

ARKUSZ NR 4

STREFY URBANIZACJI, W TYM:		
	TERENY ZABUDOWANE, W TYM:	ADAPTACJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY Z DOPUSZCZENIEM MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I WYMIANY BUDYNKÓW, DAŻENIA DO PEŁNEGO UZBROJENIA, ZABUDOWA REZERW TERENOWYCH
	WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ I REHABILITACJI W RAMACH REWITALIZACJI	
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA NA TERENIE DZIELNICY PRZEMYSŁOWEJ	DOCELOWA LIKWIDACJA BĄDŹ PRZEKSZTAŁCENIE NA RZEMIOSŁO USŁUGOWE LUB PRODUKCYJNE Z ADAPTACJĄ DOMU MIESZKALNEGO WŁAŚCICIELA
	TERENY ROZWOJOWE, W TYM:	REALIZACJA MIESZKALNICTWA I USŁUG, UCIAŻLIWOŚĆ USŁUG NIE WYKRACZAJĄCA POZA GRANICE DZIAŁKI, PEŁNE UZBROJENIE BEZPIECZNE EKOLOGICZNIE
	TERENY ROZWOJOWE NA TERENIE DZIELNICY PRZEMYSŁOWEJ	REALIZACJA FUNKCJI PRODUKCYJNYCH, W TYM MOGĄCYCH POGORSZYĆ STAN ŚRODOWISKA
	GLÓWNE KIERUNKI ROZWOJU URBANIZACJI	
KOLIZJE		
	ZABUDOWA ISTNIEJĄCA "Ua" I PRZESADZONA "Ur" NA TERENACH NIETRYDATNYCH DLA ZABUDOWY OGRANICZENIA	ZABUDOWA NISKA, PEŁNE UZBROJENIE TERENU W KANALIZACJE, SPRAWDZENIE WARUNKÓW POSADOWIENIA I POZIOMU PARTERU (BEZ PODPIWNCZENIA), POSTULAT ŁĄCZENIA DZIAŁEK, POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNA MIN. 70%, USŁUGI WBUDOWANE
	ZABUDOWA ISTNIEJĄCA "Ua" I PRZESADZONA "Ur" NA TERENACH MNIEJ PRZYDATNYCH DLA ZABUDOWY	ZABUDOWA NISKA, SPRAWDZENIE WARUNKÓW POSADOWIENIA I POZIOMU PARTERU, PEŁNE UZBROJENIE TERENU W KANALIZACJĘ
	GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI	OBOWIĄZUJĄ USTALENIA TYCH PLANÓW
	GRANICE OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE	NA TERENACH OZNACZONYCH SYMBIEM DOPUSZCZA SIĘ MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000 M2
	GRANICE OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
	TERENY ZAMKNIĘTE	
GLÓWNE OBSZARY FUNKCJONALNE		
M,U	OBSZAR ŚRÓDMIEŚCIA	WIELOFUNKCYJNY OBSZAR MIESZKANIOWO-USŁUGOWY
P	DZIELNICA PRZEMYSŁOWA	PRIORYTET DLA FUNKCJI PRODUKCYJNYCH I USŁUGOWYCH
M	DZIELNICE (OSIEDLA) MIESZKANIOWE	PRIORYTET DLA FUNKCJI MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI
	REJON CENTRUM	MAKSYMALNE NASYCENIE USŁUGAMI, W TYM O CHARAKTERZE OGÓLNOMIEJSKIM I PONADLOKALNYM
KOMUNIKACJA		
	TERENY KOLEJOWE	
	LINIA KOLEJOWA	
	DROGA EKSPRESOWA S8	
	ULICE MIEJSKIEGO, PODSTAWOWEGO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO (KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA)	
	ULICE OGRANICZONEGO (WYCISZONEGO), RUCHU SAMOCHODOWEGO	
	PROPONOWANA LOKALIZACJA DWORCA AUTOBUSOWEGO	
	REJONY LOKALIZACJI PARKINGÓW STRATEGICZNYCH	
UZBROJENIE		
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: WZ - STACJE UZDATNIANIA WODY, NO - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW, IO - MIEJSKI PUNKT ODBIORU SELEKTYWNEGO ZBIERANIA ODPADÓW KOMUNALNYCH, EE - ELEKTROENERGETYKA, EC - ELEKTROCIEPŁOWNIA, EG - STACJA REDUKCJI NO-POMIAROWA	
	PRZEBIEG LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA (36m/)	
	PRZEBIEG GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA (40m/)	



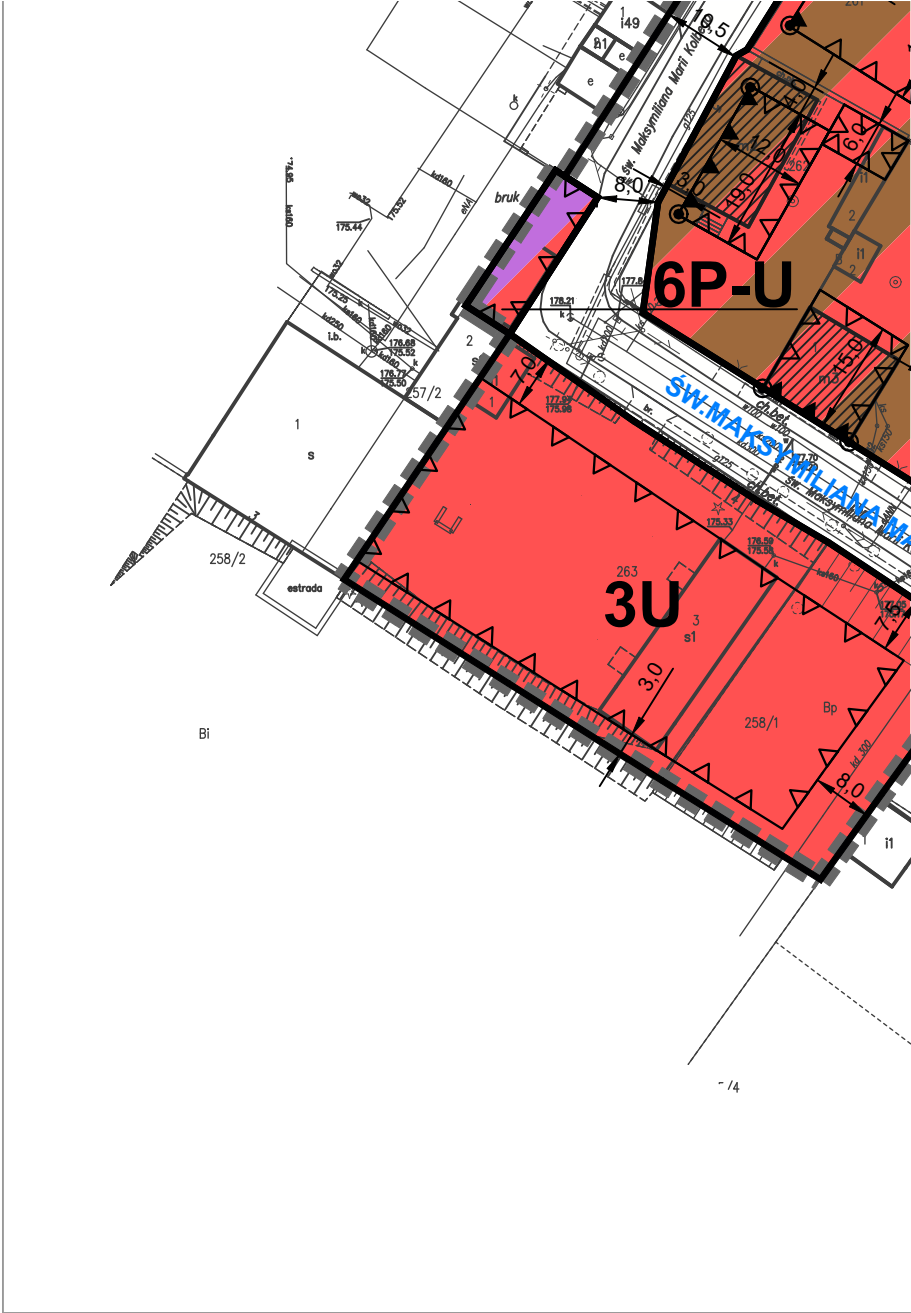


ARKUSZ NR 6

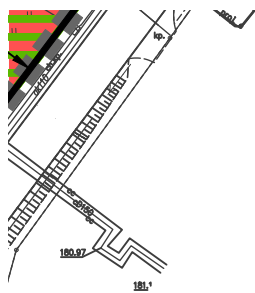
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	MIEJSCE ZMIANY LUB KOŃCA LINII ZABUDOWY
	OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW I DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	POMNIK PRZYRODY
	STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD POMNIKA PRZYRODY
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	PAS ZIELENI
	WYMIAROWANIE (m)
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU	
	ISTNIEJĄCE NAZWY ULIC



ARKUSZ NR 7



ARKUSZ NR 9



URZĄD MIASTA ZDUŃSKA WOLA

BIURO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
DZIAŁ MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

Kierownik: mgr inż. arch. Jolanta Owczarz

mgr inż. arch. Karina Durka
mgr Joanna Kosecka
inż. Patrycja Piorun-Masłowska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/932/22
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 21 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 8 – 28 października 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 17 października 2022 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 11 listopada 2022 r.

W okresie wyłożenia projektu planu, a także 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 związku z powyższym nie wykonano czynności rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/932/22
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 21 grudnia 2022 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) 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 w rejonie ulic: św. Maksymiliana Marii Kolbego, Pasażu Powstańców Śląskich, Stefana Żłotnickiego i Piwnej, zostanie uporządkowana zabudowa i zagospodarowanie terenu wzdłuż istniejących ulic, w ramach przekształceń. Pozwoli to również w pełni zaktywizować tereny niezainwestowane i mniej zainwestowane, znajdujące się w jego granicach.

Do zadań własnych miasta związanych z realizacją ustaleń planu należy budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/932/22

Rady Miasta Zduńska Wola

z dnia 21 grudnia 2022 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) przygotowano dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.