

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Wileńskiej, Łódzkiej i Getta Żydowskiego**

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 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z uchwałą nr XXXIV/602/21 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: Wileńskiej, Łódzkiej i Getta Żydowskiego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Wileńskiej, Łódzkiej i Getta Żydowskiego, 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) dane przestrzenne, stanowiące 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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

- d) miejsce końca linii zabudowy,
  - e) literowe oznaczenia przeznaczenia terenów,
  - f) strefa zieleni,
  - g) 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) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu spadowym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°, w tym jednospadowy o jednej połaci dachowej i wielospadowy o minimum dwóch połaciach dachowych;
- 3) **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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029);
- 4) **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;
- 5) **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, 2370 i 2687 oraz z 2023 r. poz. 295, 1506, 1597, 1681, 1688, 1693, 1762, 1785 i 2029);
- 6) **karcie parkingowej** – rozumie się przez to kartę, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. 2023 r. poz. 1047, 1053, 1088, 1123, 1193, 1234, 1394, 1720 i 2029);
- 7) **linii rozgraniczającej** – rozumie się przez to wyznaczone na rysunku planu linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **miejscu końca linii zabudowy** – rozumie się przez to wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje koniec linii zabudowy;
- 9) **modernizacji** – rozumie się przez to unowocześnienie i trwałe ulepszenie obiektu budowlanego;
- 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 o nie więcej niż 1,5 m;
- 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) **obszarze planu** – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 14) **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 2023 r. poz. 1436, 1597, 1681 i 1762);
- 15) **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 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906 i 2029);
- 16) **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);
- 17) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 18) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 19) **przeznaczeniu uzupełniającym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 20) **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;
- 21) **rysunku planu** – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000;
- 22) **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;
- 23) **usługach uciążliwych** – rozumie się przez to działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu;
- 24) **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;
- 25) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to odległość od naturalnej warstwy terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyższej położonego punktu jego konstrukcji, a w odniesieniu do budynku do najwyższej położonego punktu stropodachu lub dachu;
- 26) **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.

#### § 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-U**, **2MN-U**, dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, usługowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN-U** - zabudowa gospodarcza lub garażowa jako towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu;

- 3) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1M-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, usługowa;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa usługowa,
    - parking wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - b) przeznaczenie uzupełniające: realizacja budynku administracyjno-socjalno-gospodarczego związanego z obsługą parkingu;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 6) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
- 7) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
  - a) **1KDG** – teren drogi głównej,
  - b) **1KDD** – **4KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 9) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDX** i **2KDX**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: publicznie dostępne ciągi pieszo-rowerowe;
- 10) teren obsługi komunikacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: parking wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

### **Rozdział 3.**

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

§ 7. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające rewitalizacji w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **1MN-U**, **2MN-U**, **1M-U**, **1U** i **2U**.

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** – 250 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** – 600 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-U** – 160 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1M-U** – 400 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** – 900 m<sup>2</sup>,
  - f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** – 800 m<sup>2</sup>,
  - g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** – 100 m<sup>2</sup>,
  - h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** – 700 m<sup>2</sup>;
- 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.

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

- 1) dla budynków istniejących i nowych, usytuowanych na tej samej działce budowlanej ustala się:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i ich kolorystyki,
  - b) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych takich jak: blacha falista, blacha trapezowa, papa,
  - c) zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych z blachy ocynkowanej i nielakierowanej,
  - d) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych z blachy o konstrukcji stalowej, wyłącznie otynkowanych;
- 2) nakaz kształtowania zagospodarowania terenu, nawierzchni ulic i chodników, dojść i dojazdów, w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających standardy użytkowania budynków.

**§ 10. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się zasady lokalizowania wymaganej ilości miejsc do parkowania dla obsługi poszczególnych funkcji w granicach działki budowlanej:

- 1) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej: minimum 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 2) w przypadku realizacji funkcji usługowej: minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.

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 do parkowania w formie garażu, w tym garażu podziemnego.

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

- 1) 1MN – z istniejącej ulicy Wileńskiej zlokalizowanej poza granicami planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 2) 1MN-U – z istniejącej ulicy Wileńskiej zlokalizowanej poza granicami planu oraz z istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 3) 2MN-U – z istniejącej ulicy Pasaż dr. Jakuba Lemberga – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD oraz z istniejącej ulicy Getta Żydowskiego zlokalizowanej poza granicami planu;

- 4) 1M-U – z istniejącej ulicy Getta Żydowskiego zlokalizowanej poza granicami planu;
- 5) 1U – z istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD oraz z istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 6) 2U – z istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD oraz z istniejącej ulicy Pasaż dr. Jakuba Lemberga – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 7) 1E – z istniejącej ulicy Pasaż dr. Jakuba Lemberga – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 8) 1KS – z istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 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, 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 gruntów i wód:
  - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenie ich do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dojazdów, parkingów oraz placów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zakaz prowadzenia działalności mogących wpływać ujemnie i pogorszyć stan Jednolitych Części Wód;
- 7) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz składowania i magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska;
- 9) w przypadku realizacji indywidualnych systemów ogrzewania nakaz stosowania źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;

10) nakaz zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych, według następującej klasyfikacji:

- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN – ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U i 1M-U – ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- c) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 13.** 1. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

- 1) 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;
- 2) dopuszcza się nowe nasadzenia i uzupełnienia zieleni przy zastosowaniu zasad kompozycji oraz zróżnicowanego doboru gatunkowego roślin, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo.

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 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 14.** 1. W granicach obszaru objętego planem do przestrzeni publicznej zalicza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDX i 2KDX.**

2. W obrębie przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1, ustala się:

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

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 15.** 1. Zagospodarowanie terenu oraz rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy pod warunkiem, że jej użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz przy spełnieniu pozostałych warunków niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów z zakazem ich powiększania, w przypadku gdy istniejąca zabudowa przekracza ustalone w planie parametry i wskaźniki.

3. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów, a w sytuacji rozbudowy i nadbudowy nie ma obowiązku osiągnięcia minimalnych parametrów i wskaźników ustalonych w planie, w przypadku gdy istniejąca zabudowa nie osiąga minimalnych ustalonych w planie parametrów i wskaźników.

4. W przypadku gdy rozbudowa istniejącego budynku nie obejmuje zmiany wysokości dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu.



**§ 16.** Nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z wyjątkiem lokalizacji:

- 1) obiektów obsługi wjazdów, w szczególności dozoru, o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m i łącznej powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej nieprzekraczającej 20 m<sup>2</sup>;
- 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i bieżącą konserwację istniejących obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się poza ustaloną planem nieprzekraczalną linią zabudowy.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
  - a) wysokość: maksymalnie 8,0 m,
  - b) dachy: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - c) kierunek głównej kalenicy: nie określa się;
- 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 – 0,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się:

- 1) parametry zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych jednorodzinnych z funkcją usługową lub usługowych:
  - a) wysokość: maksymalnie 9,0 m,
  - b) dachy: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - c) kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;
- 2) parametry zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży:
  - a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
  - b) dachy: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - c) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do granic bocznych działki;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;

- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-U** ustala się:

- 1) parametry zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych jednorodzinnych z funkcją usługową lub usługowych:
  - a) wysokość: maksymalnie 9,0 m,
  - b) dachy: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - c) kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 6) zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 7) nakaz nawiązania do gabarytów istniejącej zabudowy szeregowej;
- 8) dla projektowanych segmentów zabudowy szeregowej nakaz zastosowania ujednoczonych materiałów, wykończenia elewacji i pokrycia dachu, jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych, jednakowego kierunku przebiegu głównej kalenicy oraz tej samej rzędnej parteru.

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

- 1) parametry zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych, mieszkalnych jednorodzinnych z funkcją usługową, mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową lub usługowych:
  - a) wysokość: maksymalnie 12,0 m,
  - b) dachy: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - c) kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;
- 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 – 25%;

- 6) zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 7) zakaz sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
  - a) wysokość: maksymalnie 11,0 m,
  - b) dachy: płaskie,
  - c) kierunek głównej kalenicy: nie ustala się;
- 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 – 0,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) ustala się realizację strefy zieleni, zgodnie z rysunkiem planu i zapisami §26 ust. 2.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
  - a) wysokość: maksymalnie 9,0 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 – 0,1;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej 10%.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się:

- 1) parametry zabudowy: wysokość maksymalnie 4,0 m;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %;
- 2) ustala się realizację strefy zieleni, zgodnie z rysunkiem planu i zapisami §26 ust. 2.

### **Rozdział 8.**

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

**§ 25.** 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 terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 250 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 11,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN-U**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MN-U**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 160 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 10,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1M-U**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 14,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°;
- 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15°;
- 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2U**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 24,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°;
- 7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1E**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 100 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 9,0 m,

- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°;
- 8) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KS**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°.
- 9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w ust. 2, 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**

**§ 26.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązuje postępowanie wynikające z przepisów odrębnych w przypadku realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) usług uciążliwych,
  - b) usług w zakresie obsługi komunikacji tj.: warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, stacji paliw,
  - c) myjni samochodowych,
  - d) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U** i **1KS** ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, zasięg strefy zieleni, dla której ustala się nakaz wprowadzenia nasadzeń zieleni pełniących funkcję izolacyjną, tworzącej minimum 3-metrowe pasy zieleni zwartej, komponowanej piętrowo, z uwzględnieniem roślinności odpornej na suszę i zimozielonej, z możliwością wykorzystania istniejącej zieleni wysokiej i średniej.

## **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;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta Zduńska Wola poprzez istniejące ulice: Getta Żydowskiego i Wileńską;
- 3) drogi wewnętrzne, dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **1KDW**, **1KDX** i **2KDX** ustala się:

- 1) dla fragmentu drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG** – fragment drogi głównej, o szerokości od 5,2 m do 7,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** – szerokość pasa drogowego od 9,3 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** – szerokość pasa drogowego od 9,3 m do 21,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** – szerokość pasa drogowego od 10,6 m do 24,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD** – ulica Pasaż dr. Jakuba Lemberga: szerokość pasa drogowego od 10,4 m do 16,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW** – szerokość pasa drogowego od 4,5 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDX** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 3,3 m do 9,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDX** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 5,7 m do 5,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 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, ciepłne lub gazowe.

2. Dopuszcza się 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 rozbiórkę istniejących sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przy spełnieniu pozostałych warunków niniejszej uchwały, jeżeli ustalenia szczegółowe w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowią inaczej.

**§ 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 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 i projektowaną sieć wodociągową,
  - b) zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych należy zapewnić poprzez hydranty ppoż. montowane na sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

- 2) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - a) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną,
  - b) do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - c) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
  - b) powierzchniowo w obrębie terenu własnej działki z dopuszczeniem innych rozwiązań indywidualnych, 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 istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - b) z projektowanej sieci gazowej,
  - c) z indywidualnych systemów ogrzewania w oparciu o:
    - odnawialne źródła ciepła o mocy do 100 kW, 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 odrębnymi z zakresu prawa energetycznego;
- 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 w gaz z butli 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 100 kW, poza wykorzystaniem energii siły wiatru,
  - d) zakaz lokalizowania nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - e) dopuszcza się docelowe skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,

f) w granicach wszystkich terenów dopuszcza się sytuowanie i realizację wewnętrznych 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**

§ 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:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1M-U** i **1U**;
- 2) 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **1MN-U**, **2MN-U** i **2U**.

2. Opłata nie dotyczy działek stanowiących własność miasta Zduńska Wola w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

3. Wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E**, **1KDG**, **1KDD- 4KDD**, **1KDW**, **1KDX**, **2KDX** i **1KS**.

### **Rozdział 12.**

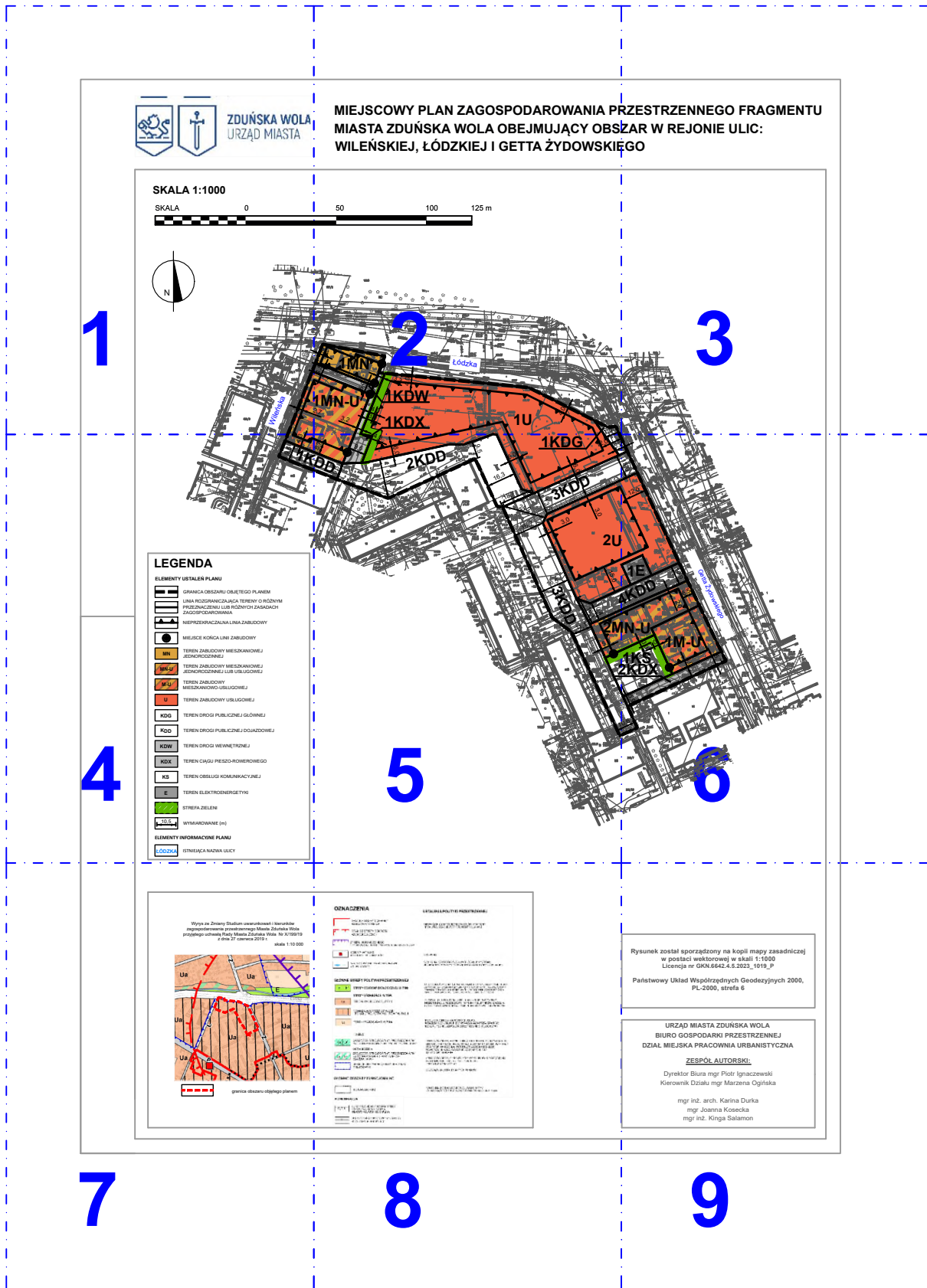
#### **Przepisy końcowe**

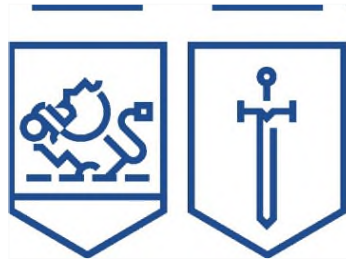
§ 34. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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



Rysunek planu



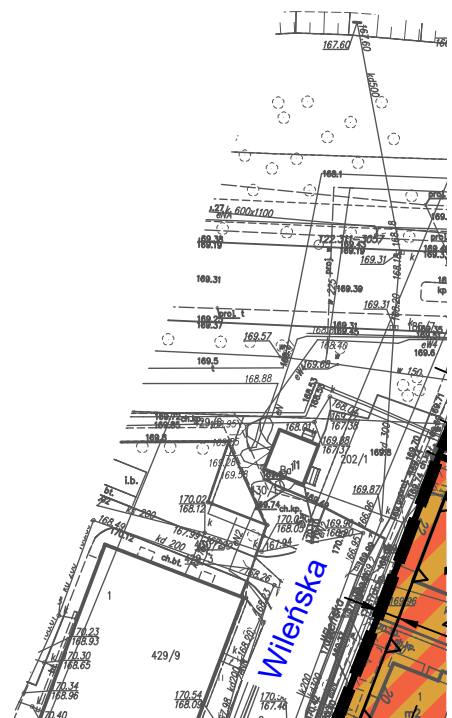
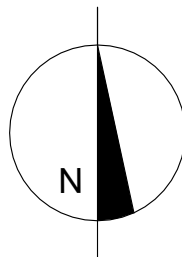


ZDUŃSKA WOLA  
URZĄD MIASTA

SKALA 1:1000

SKALA

0

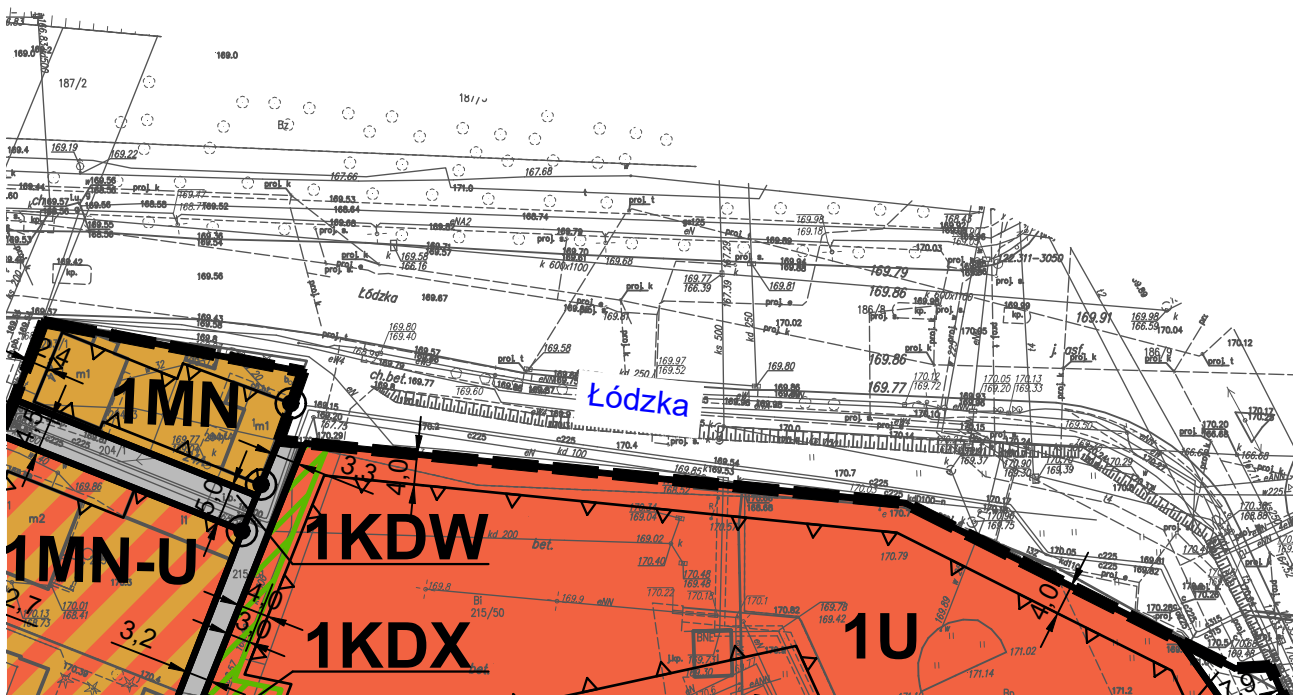


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PŁ MIASTA ZDUŃSKA WOLA OBEJMUJĄCY OBS. WILEŃSKIEJ, ŁÓDZKIEJ I GETTA ŻYDOWSKIE

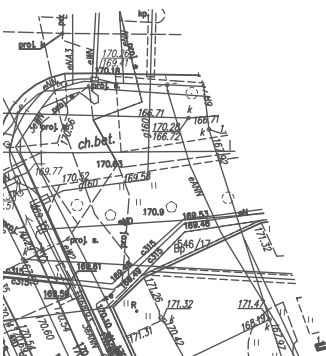
50

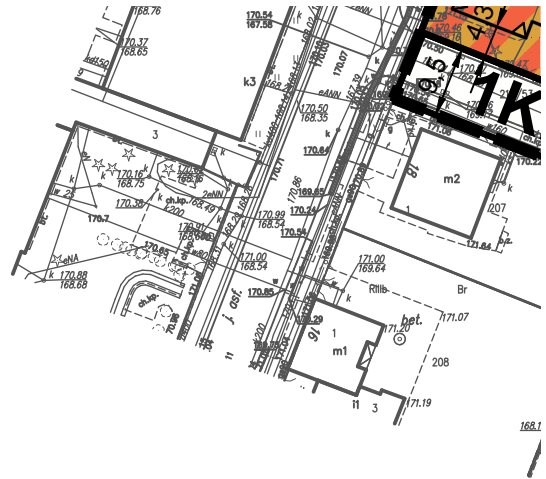
100

125 m



















# RZESTRZENNEGO FRAGMENTU ZAR W REJONIE ULIC: EGO





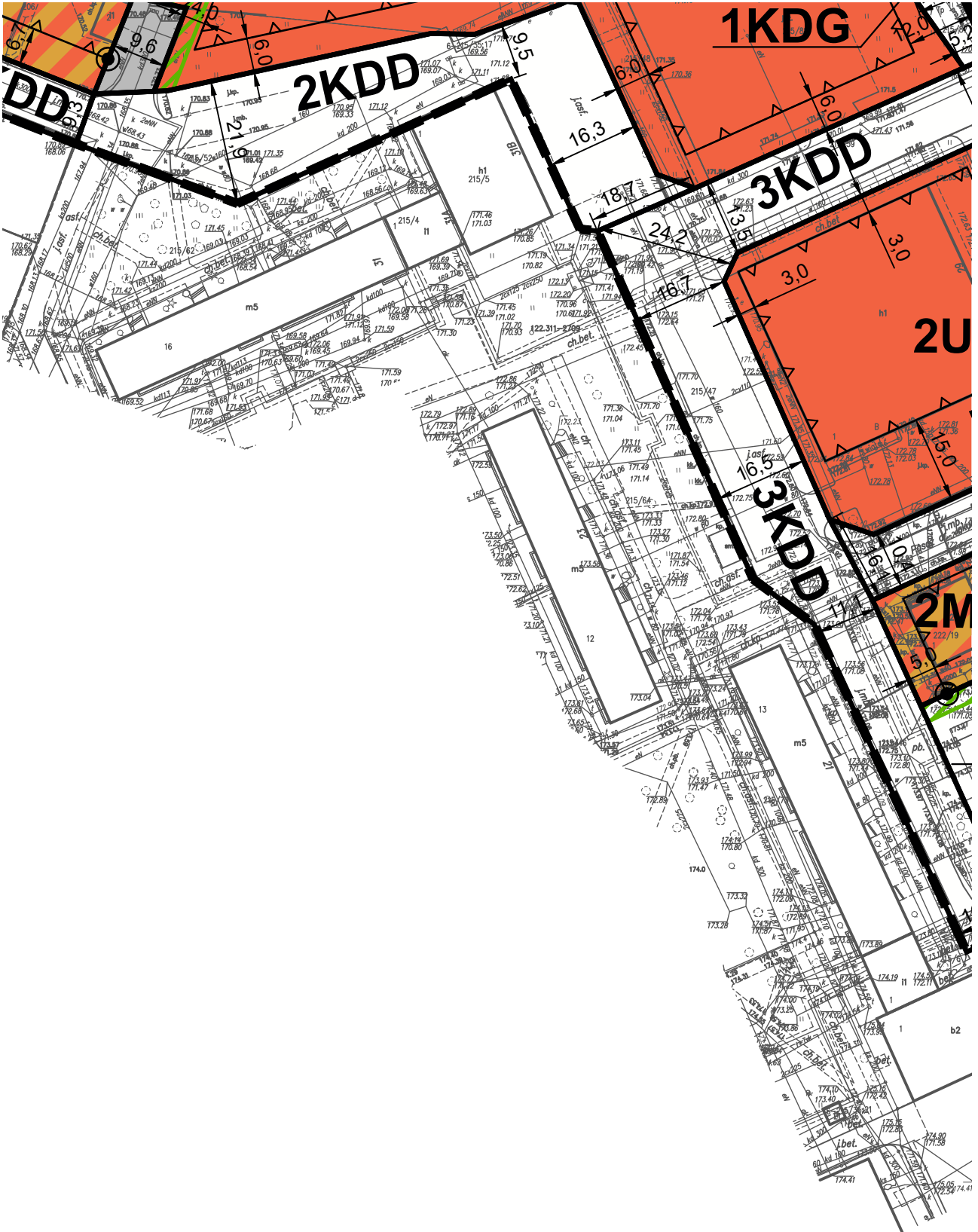
# LEGENDA

## ELEMENTY USTALEŃ PLANU

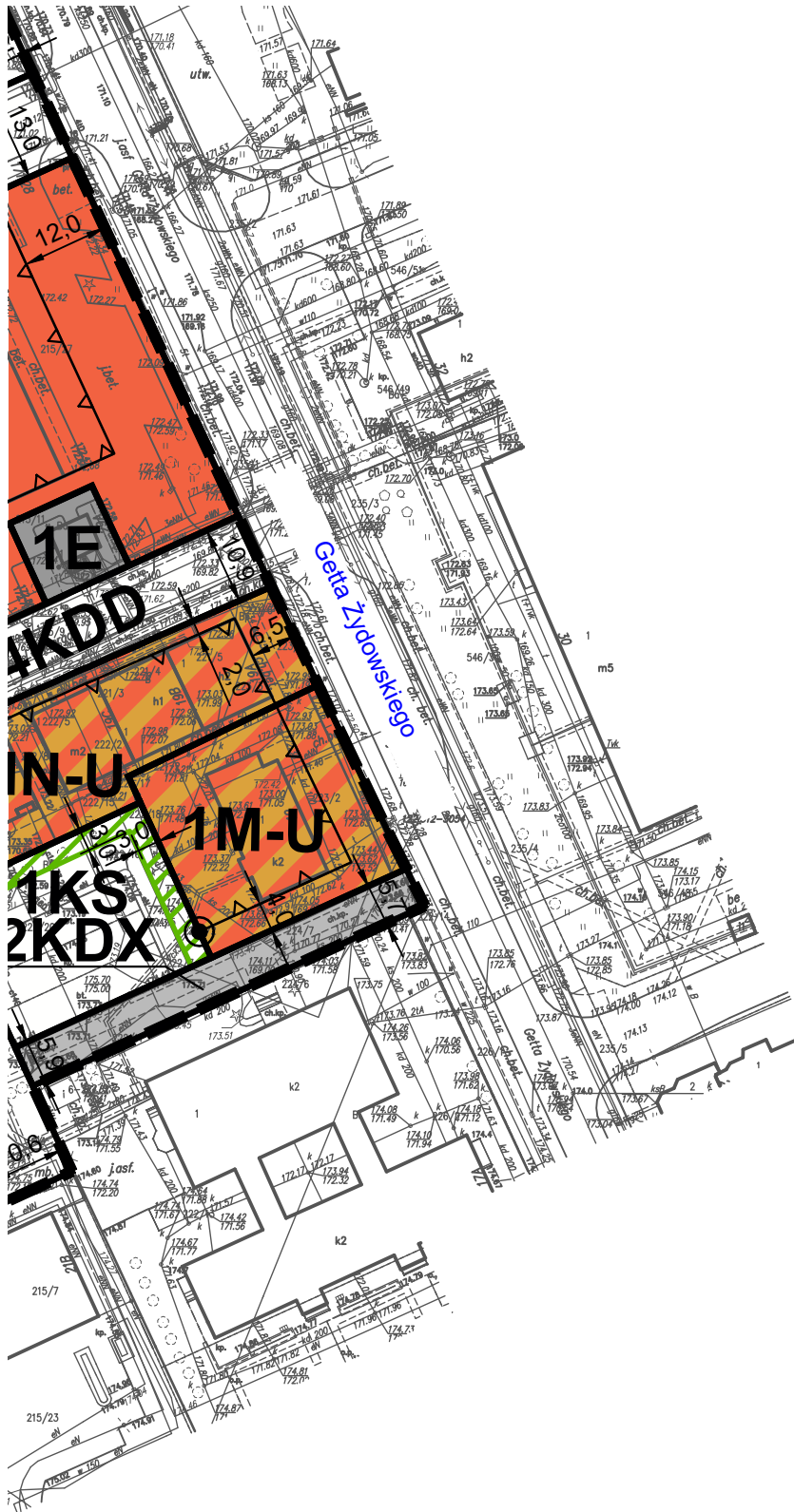
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  MIEJSCE KOŃCA LINII ZABUDOWY
-  **MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **MN-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
-  **M-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
-  **U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **KDG** TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ
-  **KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
-  **KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
-  **KDX** TEREN CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO
-  **KS** TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ
-  **E** TEREN ELEKTROENERGETYKI
-  STREFA ZIELENI
-  10,5 WYMIAROWANIE (m)

## ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

-  **ŁÓDZKA** ISTNIEJĄCA NAZWA ULICY

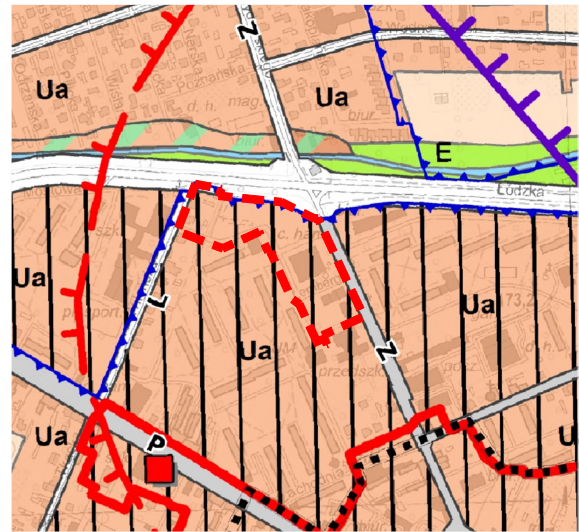







Wrys z Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Miasta Zduńska Wola  
przyjętego uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola Nr X/199/19  
z dnia 27 czerwca 2019 r.

skala 1:10 000



granica obszaru objętego planem



OZNACZENIA	USTALENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ
 GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	OBOWIĄZUJĄ ODPOWIEDNIE WARUNKI OCHRONY I REALIZACJI ZABUDOWY POD KONTROLĄ WKZ
 GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ	
 STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA WOJSKOWEGO ŁASK	
 OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW	OCHRONA
 WODY OTWARTE, POWIERZCHNIOWE (CIEKI, STAWY)	OCHRONA CZYSTOŚCI WÓD, ZACHOWANIE SYSTEMU HYDROGRAFICZNEGO TERENU, UTRZYMANIE ODPŁYWU WODY
<b>GLÓWNE STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ</b>	
 <b>E E1</b> STREFY OCHRONY EKOLOGICZNEJ, W TYM:	DŁA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLEM "E" ZAKAZ ZABUDOWY, ADAPTACJA CZASOWA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY - ZA WYJĄTKIEM TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLEM "E1" W TYM: TERENÓW SPORTOWYCH, OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, PŁACU WOLNOŚCI, PŁACU TARGOWEGO
<b>STREFY URBANIZACJI, W TYM:</b>	
 <b>Ua</b> TERENY ZABUDOWANE, W TYM:	ADAPTACJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY Z DOPUSZCZENIEM MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I WYMIANY BUDYNKÓW, DAŻENIA DO PEŁNEGO UZBROJENIA, ZABUDOWA REZERW TERENÓWYCH
 <b>Ur</b> WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN I REHABILITACJI W RAMACH REWITALIZACJI	
 <b>Ur</b> TERENY ROZWOJOWE, W TYM:	REALIZACJA MIESZKAŁNICTWA I USŁUG, UCIĄŻLIWOŚĆ USŁUG NIE WYKRACZAJĄCA POZA GRANICE DZIAŁKI, PEŁNE UZBROJENIE BEZPIECZNE EKOLOGICZNIE
<b>KOLIZJE</b>	
 <b>Ua Ur</b> ZABUDOWA ISTNIEJĄCA "Ua" I PRZESADZONA "Ur" NA TERENACH NIEPRZYDATNYCH DLA ZABUDOWY	ZABUDOWA NISKA, PEŁNE UZBROJENIE TERENU W KANALIZACJĘ, SPRAWDZENIE WARUNKÓW POSADOWIENIA I POZIOMU PARTERU (BEZ PODPIPKICZENIA), POSTULAT ŁĄCZENIA DZIAŁEK, POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNĄ MIN. 70%, USŁUGI WBUDOWANE
 <b>Ua Ur</b> OGRANICZENIA 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
<b>GLÓWNE OBSZARY FUNKCJONALNE</b>	
 REJON CENTRUM	MAKSYMALNE NASYCENIE USŁUGAMI, W TYM O CHARAKTERZE OGÓLNOMIEJSKIM I PONADLOKALNYM
<b>KOMUNIKACJA</b>	
 <b>G, Z, L</b> ULICE MIEJSKIEGO, PODSTAWOWEGO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO (KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA)	
 <b>P</b> ULICE OGRANICZONEGO (WYCISZONEGO), RUCHU SAMOCHODOWEGO	

**Rysunek został sporządzony na kopii mapy zasadniczej  
w postaci wektorowej w skali 1:1000  
Licencja nr GKN.6642.4.5.2023\_1019\_P**

**Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000,  
PL-2000, strefa 6**

**URZĄD MIASTA ZDUŃSKA WOLA  
BIURO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
DZIAŁ MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA**

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

Dyrektor Biura mgr Piotr Ignaczewski  
Kierownik Działu mgr Marzena Ogińska

mgr inż. arch. Karina Durka  
mgr Joanna Kosecka  
mgr inż. Kinga Salamon

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia ..... 2023 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 5 - 25 sierpnia 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 21 sierpnia 2023 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 8 września 2023 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 .....  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia ..... 2023 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 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) zaspokojenie 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: Wileńskiej, Łódzkiej i Getta Żydowskiego 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:

- 1) wykup terenów na przebudowę drogi publicznej: **2KDD**, o łącznej powierzchni: ok. 0,18 ha;
- 2) wykup terenów na budowę ciągu pieszo-rowerowego **1KDX**, o łącznej powierzchni: ok. 0,03 ha;
- 3) przebudowa drogi dojazdowej **2KDD** o długości: ok. 120 m;
- 4) budowa drogi wewnętrznej **1KDW** o długości: ok. 35 m;
- 5) budowa ciągu pieszo-rowerowego **1KDX** o długości: ok. 55 m.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Zduńska Wola

z dnia ..... 2023 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) przygotowano dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**