

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Łaskiej**

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), 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) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr LXVIII/984/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Łaskiej, 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 ulicy Łaskiej 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 ulicy Łaskiej, 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) granica terenów zamkniętych,
  - c) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - e) granica działki z możliwością lokalizowania zabudowy,
  - f) literowe oznaczenie przeznaczenia terenu,

- g) strefa zieleni,
- h) strefa ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
- i) strefa ograniczeń od obszaru kolejowego,
- j) 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);
- 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);
- 6) **karcie parkingowej** – należy przez to rozumieć kartę, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1047, 919, 1053, 1088, 1123, 1193 i 1234);
- 7) **linii rozgraniczającej** – rozumie się przez to wyznaczone na rysunku planu linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **modernizacji** – rozumie się przez to unowocześnienie i trwałe ulepszenie obiektu budowlanego;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **niskoemisyjnych źródłach ciepła** – rozumie się przez to źródła ciepła i energii, w tym odnawialne źródła energii, które nie powodują emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 12) **obszarze planu** – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 13) **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 2022 r. poz. 1378, 1383, 2370 i 2687);
- 14) **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);

- 15) **obszarze kolejowym** – rozumie się przez to obszar kolejowy stosownie do definicji zawartej w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 602);
- 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) **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;
- 24) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to odległość od naturalnej warstwy terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyższego położonego punktu jego konstrukcji, a w odniesieniu do budynku do najwyższego położonego punktu stropodachu lub dachu;
- 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.

#### § 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) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-P**, **2U-P**, **3U-P** i **4U-P**, dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i przemysłu portowego,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenu gospodarowania odpadami;
- 2) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, z wyłączeniem terenu usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG**, **1KDD** i **2KDD**, dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - **1KDG** – teren drogi głównej,
    - **1KDD** i **2KDD** – tereny dróg dojazdowych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, parkingów, zieleni urządzonej.

### Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające uporządkowania, uzupełnienia funkcji i kontynuacji rozpoczętych procesów urbanizacji – tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-P**, **2U-P**, **3U-P** i **4U-P** oraz teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**.

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** – 10000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U-P** – 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U-P** – 12000 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U-P** – 15000 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** – 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) nakaz stosowania ujednoczonych materiałów wykończeniowych elewacji i ich kolorystyki dla budynków istniejących i nowych, usytuowanych na tej samej działce budowlanej;
- 2) nakaz kształtowania zagospodarowania terenu, nawierzchni ulic i chodników, dojść i dojazdów, w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) dopuszcza się przebudowę i bieżącą konserwację obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się poza ustaloną planem nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 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;
- 3) w przypadku realizacji funkcji produkcyjnej: minimum 1 miejsce do parkowania na każde 4 miejsca pracy.

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.

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

- 1) **1U** – z ulicy Łaskiej zlokalizowanej poza granicami planu - drogi głównej, której fragment oznaczono na rysunku planu symbolem 1KDG oraz z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 2) **1U-P** – z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 3) **2U-P** – z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, z ulicy Łaskiej zlokalizowanej poza granicami planu oraz z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 4) **3U-P** – z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 5) **4U-P** – z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD.

#### **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 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) zakaz składowania, magazynowania, unieszkodliwiania, spalania, selektywnego zbierania odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz lokalizacji instalacji do przetwarzania odpadów;
- 5) zakaz produkcji energii z odnawialnych źródeł, tj. wiatru, biogazu z biomasy roślinnej, odchodów zwierzęcych, organicznych odpadów, odpadów poubojowych lub biologicznego osadu ze ścieków;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizowania budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
- 8) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz przestrzegania standardów emisji względem funkcji terenu, na którym znajduje się źródło emisji oraz funkcji terenów sąsiednich;
- 10) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) nakaz wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich powstawania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenie ich do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dojazdów, parkingów oraz placów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
  - f) zakaz prowadzenia działalności mogących wpływać ujemnie i pogorszyć stan Jednolitych Części Wód;
- 11) nakaz zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych, według następującej klasyfikacji:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - b) 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** i **2KDD**.

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. 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.

**§ 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) stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz zmianę konstrukcji dachu istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z parametrami jak dla zabudowy usługowej;
  - 2) parametry zabudowy:
    - a) wysokość: maksymalnie 10,0 m,
    - b) dachy: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%.
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizowania zabudowy.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P**, **2U-P** i **3U-P** ustala się:

- 1) parametry zabudowy: wysokość maksymalnie – 12,0 m;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) wysokość obiektów i urządzeń technologicznych, tj. maszty, kominy itp. – do 25,0 m, z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U-P** ustala się:

- 1) parametry zabudowy: wysokość maksymalnie – 12,0 m;



- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,7;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,1;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 6) wysokość obiektów i urządzeń technologicznych, tj. maszty, kominy itp. – do 25,0 m, z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 20.** 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 **1U**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U-P**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 10000 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 5°;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2U-P**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 3000 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 5°;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3U-P**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 12000 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 5°;
- 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4U-P**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 15000 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°.

3. Parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w ust. 1, 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**

§ 21. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

§ 22. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3U-P**, ustala się zgodnie z rysunkiem planu zasięg strefy zieleni, dla której ustala się:

- 1) nakaz wprowadzenia nasadzeń zieleni pełniących funkcję izolacyjną, tworzącej minimum 5-metrowe pasy zieleni zwartej, komponowanych piętrowo, z uwzględnieniem roślinności odpornej na suszę oraz z możliwością wykorzystania istniejącej zieleni wysokiej i średniej;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu, strefy ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o zasięgu do 7,5 m od osi tych linii.

2. W zasięgu stref ograniczonego użytkowania, o których mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zabudowie wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi.

3. Ograniczenia w użytkowaniu i zabudowie, o których mowa w ust. 2, nie obowiązują w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 24. 1. Dla całego obszaru objętego planem znajdującego się w zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Dla całego obszaru objętego planem znajdującego się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska wojskowego Łask, obowiązują ograniczenia, w tym zakaz realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej.

§ 25. 1. Na obszarze objętym planem w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu, strefę ograniczeń od obszaru kolejowego, w której obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej**

§ 26. 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 istniejącą ulicę Łaską.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG**, **1KDD** i **2KDD** ustala się:

- 1) dla drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG** – ulica Łaska: fragment pasa drogowego o szerokości od 1,3 m do 1,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** – szerokość pasa drogowego od 7,7 m do 19,6 m, zakończona placem manewrowym o wymiarach: 23,8 m x 30,2 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** – szerokość pasa drogowego od 10,0 m do 15,0 m, zakończona placem manewrowym o wymiarach: 24,0 m x 52,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28.** 1. Zasady uzbrojenia terenu przeznaczanego 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. 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.

**§ 29.** 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.

**§ 30.** 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.

**§ 31.** 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, dopuszcza się zastosowanie studni głębinowych w przypadku uzupełniającego lub awaryjnego źródła wody,
  - b) w oparciu o zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, poprzez:
    - hydranty poż. montowane na sieci wodociągowej,
    - przeciwpożarowe zbiorniki wodne,
    - studnie głębinowe;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych i komunalnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną;

- 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,
  - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 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 projektowanej 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 z wyjątkiem lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej powodujących zakłócenia lub negatywne oddziaływanie na urządzenia radiołączności kolejowej oraz urządzenia sterowania ruchem kolejowym;
- 7) zaopatrzenie w gaz ziemny w oparciu o projektowaną sieć gazową zgodnie z przepisami odrębnymi; 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 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**

§ 32. 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**, **1U-P**, **2U-P**, **3U-P** i **4U-P**.

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: **1KDG**, **1KDD** i **2KDD**.

## **Rozdział 12.**

### **Przepisy końcowe**

§ 33. 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.