

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

z dnia ..... 2024 r.

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

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), a także uchwały Nr LXXIV/1056/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Mickiewicza, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Mickiewicza nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Mickiewicza, 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) granica strefy ochrony ekologicznej,

- d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- e) literowe oznaczenia przeznaczenia terenów,
- f) 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 wielospadowym** – rozumie się przez to dach o minimum dwóch połaciach, których kąt nachylenia jest równy lub większy niż 12°;
- 3) **dachu jednospadowym** – rozumie się przez to dach o jednej połaci, której kąt nachylenia jest równy lub większy niż 12;
- 4) **dostęp do drogi publicznej** – rozumie się przez to dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029);
- 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029);
- 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, 2370 i 2687 oraz z 2023 r. poz. 295, 1506, 1597, 1681, 1688, 1693, 1762, 1785 i 2029);
- 7) **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, 1053, 1088, 1123, 1193, 1234, 1394, 1720 i 2029);
- 8) **linii rozgraniczającej** – rozumie się przez to wyznaczone na rysunku planu linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 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 źródłach 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) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 17) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 18) **przeznaczeniu uzupełniającym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 19) **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;
- 20) **rysunku planu** – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000;
- 21) **teren** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 22) **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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-MW-U, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej oraz grupowej lub,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub,
  - c) usług z wyłączeniem terenu usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN-MW-U, dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub,
  - b) usług z wyłączeniem terenu usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

## **Rozdział 3.**

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

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

- 1) wymagające uporządkowania, uzupełnienia funkcji i kontynuacji rozpoczętych procesów urbanizacji - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN-MW-U i 2MN- MW- U;

- 2) wymagające ochrony wartości przyrodniczych i ekologicznych – teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN.

**§ 8. 1.** Na obszarze objętym planem w zakresie podziału nieruchomości na działki budowlane ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-MW-U – 500 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN-MW-U:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej – 125 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu,
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu,
  - e) dla pozostałej zabudowy – 500 m<sup>2</sup>.

2. Parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w pkt 1, nie dotyczą:

- 1) działek wydzielanych pod dojazd i dojścia oraz pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) 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:

- 1) powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 2) regulacji granic.

**§ 9. 1.** 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 ujednoczonych materiałów wykończeniowych elewacji i ich kolorystyki,
  - b) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych takich jak: blacha falista, blacha trapezowa, papa, tworzyw sztucznych typu „siding”,
  - c) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wyłącznie otynkowanych;
- 2) nakaz kształtowania zagospodarowania terenu, nawierzchni ulic i chodników, 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.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 10. 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 zagospodarowanie 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-MW-U i 2MN-MW-U ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 11) zakaz podpiwniczenia budynków.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 11. 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.

2. Ustala się strefę ochrony ekologicznej, obejmującą dolinę rzeki Pichny k. Zduńskiej Woli, zgodnie z rysunkiem planu, dla której określa się zakaz przekształcania naturalnego ukształtowania doliny rzeki Pichny k. Zduńskiej Woli na terenie oznaczonym symbolem 1ZN.

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

## **Rozdział 6.**

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

**§ 12. 1.** W granicach obszaru objętego planem do przestrzeni publicznej zalicza się teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

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**

**§ 13. 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.

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

- 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę i bieżącą konserwację istniejących obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się poza ustaloną planem nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40, za wyjątkiem działki o nr ewid. 74/2 obr. 11 dla której dopuszcza się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,20, za wyjątkiem działek o nr ewid. 74/13 i 74/17 obr. 11 dla których dopuszcza się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,80,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %, za wyjątkiem działki o nr ewid. 74/2 obr. 11 dla której dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m,
  - b) geometria dachów:
    - dachy: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 12° – 35°,
    - kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
    - dla narożnej działki budowlanej dopuszcza się łamany układ kalenicy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 4) dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30°;
- 5) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w budynku usługowym;
- 6) zakaz realizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 7) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, mieszkaniowej, gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;
- 8) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 200 m<sup>2</sup> – 0,60,
    - dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 200 m<sup>2</sup> – 0,40,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
    - dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 200 m<sup>2</sup> – 1,20,



- dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 200 m<sup>2</sup> – 0,80, przy czym w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej – 0,90,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 200 m<sup>2</sup> – 5 %,
- dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 200 m<sup>2</sup> – 15 %, przy czym w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej – 25 %;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 4,5 m,

b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 12° – 40°,
- dla budynków gospodarczych i garaży: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją ± 5° o maksymalnym kącie nachylenia 40° lub dachy płaskie,

3) obowiązek lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w odległości nie bliżej niż 15,0 m od linii rozgraniczającej działkę budowlaną z drogą publiczną;

4) obowiązek łączenia funkcji gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;

5) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;

6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;

7) dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30°;

8) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.

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

1) zakaz realizacji obiektów budowlanych poza budowlami i urządzeniami związanymi z gospodarką wodną, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;

2) utrzymanie zieleni.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 18. 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-MW-U:

a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,

- b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN-MW-U:
- a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej – 125 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu,
    - dla pozostałej zabudowy – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 40 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej – 6 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 11 m,
    - dla pozostałej zabudowy – 18 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją  $\pm 5^\circ$ .

2. 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**

**§ 19.** Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) obowiązek postępowania wynikający z przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego w przypadku realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów usługowych w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe oraz zakaz usług z zakresu gospodarowania odpadami.

## **Rozdział 10.**

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

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta Zduńska Wola poprzez istniejące ulice: Adama Mickiewicza i Jasną;

2) drogi wewnętrzne, dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD, ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 10,7 m do 12,0 m.

**§ 22.** 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.

**§ 23.** 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, ciepłe 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.

**§ 24.** 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.

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

- 1) w liniach rozgraniczających drogi, 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.

**§ 26.** 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 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;
- 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**

**§ 27. 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 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-MW-U i 2MN-MW-U.

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: 1KDD i 1ZN.

### **Rozdział 12.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 28. 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.