

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA
z dnia 2024 r.

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

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 2024 r. poz. 609 i 721) 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 2024 r. poz. 1130), w związku z 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) oraz uchwałą nr LXXIII/1038/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Widawskiej, 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 Widawskiej nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola stanowiącego załącznik do uchwały nr X/199/19 z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany 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 Widawskiej, 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) cyfrowo-literowe oznaczenia przeznaczenia terenów,
- e) 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 połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – rozumie się przez to dach o minimum dwóch połąciach, których kąt nachylenia jest równy lub większy niż 12°;
- 3) **dachu jednospadowym** – rozumie się przez to dach o jednej połąci, której kąt nachylenia jest równy lub większy niż 12°;
- 4) **dostępie do drogi publicznej** – rozumie się przez to dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- 5) **działce budowlanej** – rozumie się przez to działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **efektywnych energetycznie systemach ciepłowniczych lub chłodniczych** – rozumie się przez to systemy stosownie do definicji zawartej w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266);
- 7) **karcie parkingowej** – rozumie się przez to kartę, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. 2024 poz. 1251);
- 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);
- 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 2024 r. poz. 1112);
- 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) **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;
- 22) **usługach uciążliwych** – rozumie się przez to działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu;
- 23) **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 oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN – 3MN**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-U – 8MN-U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wyłączeniem usług oświaty (szkoły, przedszkola) oraz opieki nad dziećmi do lat 3 (żłobki),
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług,
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDS**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi ekspresowej,
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ i 2KDZ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej,
- 6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL i 2KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej,
- 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD – 4KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej,

- 8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR – 3KR**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1IE i 2IE**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe teren elektroenergetyki;
- 10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN – 4RN**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;
- 11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS– 3WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 12) teren oznaczone na rysunku planu symbolami **1L**, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren lasu,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;
- 13) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN– 3ZN**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

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 w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN – 3MN, 1MN-U – 8MN-U, 1U, 1KDS, 1KDZ i 2KDZ, 1KDL i 2KDL, 1KDD – 4KDD, 1KR – 3KR, 1IE i 2IE**.
- 2) wymagające ochrony wartości przyrodniczych i ekologicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN – 4RN, 1WS– 3WS, 1L, 1ZN– 3ZN**.

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN – 3MN - 750 m²**,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U – 8MN-U - 900 m²**;
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U - 1500 m²**,
- 2) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w pkt 1, nie dotyczą:
 - a) działek wydzielanych pod dojazdy i dojścia oraz pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) działek powstałych w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) 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 nakaz stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i ich kolorystyki,
- 2) nakaz kształtowania zagospodarowania terenu, nawierzchni ulic i chodników, dojazdów i dojazdów, w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zasady lokalizowania wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji miejsca do parkowania o określonej liczbie stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej:

- 1) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal;
- 2) w przypadku realizacji funkcji usługowej: minimum 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

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. Nakaz realizacji miejsc postojowych jako naziemne lub wbudowane w bryłę budynku, dopuszcza się wolnostojące budynki garażowe.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 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, melioracji w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej, inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa oraz zmiany sposobu użytkowania gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną;
- 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) **1MN – 3MN** ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1MN-U – 8MN-U** ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) **1ZN– 3ZN** ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - d) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie;
- 11) ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów i urządzeń melioracji wodnych z możliwością przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 12. 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. 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

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem do przestrzeni publicznej zalicza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDS, 1KDZ i 2KDZ, 1KDL i 2KDL, 1KDD – 4KDD.**

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

§ 14. 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.

5. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza ustalonymi liniami zabudowy;

6. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza ustalonymi liniami zabudowy pod warunkiem, że części rozbudowywane nie będą wykroczać poza te linie, w przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie budynku;

§ 15. 1. Nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z wyjątkiem lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN-U ustala się obowiązek zachowania minimalnej odległości zabudowy od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnym.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN – 3MN** ustala się:

- 1) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość: maksymalnie 10,0 m,
 - b) dachy: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach budynku o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni zabudowy tego budynku,
 - c) kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna lub do granicy bocznej działki;
- 2) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - a) wysokość: maksymalnie 5,0 m,
 - b) dachy: płaskie lub jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - c) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna lub do granicy bocznej działki;

- 3) zakaz podpiwniczania 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 – 0,05;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych, jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U – 8MN-U** ustala się:

- 1) parametry zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) wysokość: maksymalnie 10,0 m,
 - b) dachy: płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach budynku o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni zabudowy tego budynku,
 - c) kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna lub do granicy bocznej działki;
- 2) parametry zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej:
 - a) wysokość: maksymalnie 12,0 m,
 - d) dachy: płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach budynku o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni zabudowy tego budynku,
 - b) kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna lub do granicy bocznej działki;
- 3) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - a) wysokość: maksymalnie 5,0 m,
 - b) dachy: płaskie lub jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - c) kierunek kalenicy: do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna lub do granicy bocznej działki;
- 4) zakaz podpiwniczania budynków;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 40%,
 - b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – 30%.

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

- 1) parametry zabudowy usługowej:
 - a) wysokość: maksymalnie 12,0 m,

- b) dachy: płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach budynku o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni zabudowy tego budynku,
- c) kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna lub do granicy bocznej działki;

4) zakaz podpiwniczania budynków;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;

6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IE** i **2IE** ustala się:

1) parametry zabudowy: maksymalna wysokość budynków – 4,0 m;

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 – 0,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN** – **4RN** ustala się:

1) zakaz budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem infrastruktury technicznej - realizowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dojść i dojazdów;

2) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych;

3) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS**– **3WS** dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych:

1) budowę urządzeń wodnych;

2) budowę kładek pieszych na wodami, mostów linowych, urządzeń melioracji wodnych, obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej o której mowa w planie;

3) remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejących mostów i przejazdów.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem:

1) dróg dojazdowych do gruntów leśnych o nawierzchni gruntowej,

2) obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną określonych w przepisach odrębnych,

3) innych obiektów budowlanych ujętych w planie urządzenia lasu - realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN**– **3ZN** ustala się:

1) zakaz budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem infrastruktury technicznej - realizowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dojść i dojazdów;

2) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych;

3) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do gruntów rolnych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

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

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

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN – 3MN:

- a) minimalna powierzchnia działki: 750 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 10,0 m
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna od 70° do 110°;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U – 8MN-U:

- a) minimalna powierzchnia działki – 900 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna od 50° do 125°;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – nie ustala się.

3. Parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w ust. 2, 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.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy

§ 25. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

- 5) obowiązek postępowania wynikający z przepisów odrębnych w przypadku realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze.

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) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniać będą: teren drogi ekspresowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDS** (S8), teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ** i **2KDZ** (ulica Widawska), tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** (ul. Grzybowa) i **2KDL** (ulica Sosnowa);
- 3) drogi wewnętrzne, dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDS**, **1KDZ** i **2KDZ**, **1KDL** i **2KDL**, **1KDD – 4KDD**, **1KR – 3KR** ustala się:

- 1) dla drogi ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDS** – szerokość pasa drogowego od 17,7 m do 147,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** – szerokość pasa drogowego od 16,4 m do 19,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDZ** – szerokość pasa drogowego od 0,0 m do 15,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** – szerokość pasa drogowego od 12,9 m do 13,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** – szerokość pasa drogowego od 12,1 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** – szerokość pasa drogowego od 10,0 m do 20,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** – szerokość pasa drogowego od 10,0 m do 16,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** – szerokość pasa drogowego od 9,6 m do 12,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD** – szerokość pasa drogowego od 0,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** – szerokość pasa drogowego od 10,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

11) dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KR** – szerokość pasa drogowego 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

12) dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KR** – szerokość pasa drogowego od 8,0 m do 17,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

2. 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,
 - 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 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;
- 7) zaopatrzenie w gaz ziemny w oparciu o projektowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia; do czasu doprowadzenia gazu przewodowego dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli propan-butan;
- 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

§ 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:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN – 3MN, 1MN-U – 7MN-U**;
 - 2) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN, 8MN-U, 1U**;
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: **1KDS, 1KDZ i 2KDZ, 1KDL i 2KDL, 1KDD – 4KDD, 1KR – 3KR, 1IE i 2IE, 1RN– 4RN, 1WS– 3WS, 1L, 1ZN– 3ZN.**

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.