

**UCHWAŁA NR .../.../24
RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA**

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic:
Paprockiej i Głównej**

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. 1465) 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 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 LXXVI/1094/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprockiej i Głównej, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar w rejonie ulic: Paprockiej i Głównej 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 ulic: Paprockiej i Głównej, 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 składający się z trzech rysunków oznaczonych na rysunkach jako załączniki nr: 1A, 1B, 1C;
- 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) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - f) granica działki z możliwością lokalizowania zabudowy,
 - g) wymiarowanie (m);
- 2) oznaczenie graficzne na rysunku, które nie jest wymienione w pkt 1, ma 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 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. z 2023 r. poz. 1047, 1053, 1088, 1123, 1193, 1234, 1394, 1720, 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) **rewaloryzacji** – rozumie się przez to działania mające na celu przywrócenie wartości użytkowych i estetycznych, w tym odpowiedniej ekspozycji dziedzictwa kulturowego; rezultatem tych działań jest dostosowanie funkcjonalne zdegradowanej przestrzeni do wymogów współczesnych użytkowników oraz integracja z kontekstem urbanistycznym, z zachowaniem walorów historycznych;
- 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) **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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5. W planie, ze względu na stan faktyczny obszaru objętego ustaleniami planu, nie ustala się:

- 1) 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;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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-MW-U** i **2MN-MW-U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub,
 - c) usług z wyłączeniem usług kultu religijnego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wyłączeniem usług kultu religijnego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IE**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego 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** oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-U**.

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-MW-U** – 750 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-MW-U** – 370 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** – 500 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** – 30 m²;
- 2) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w pkt 1, nie dotyczą działek wydzielanych pod dojazd i dojścia oraz pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 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 kształtowania zagospodarowania terenu, nawierzchni ulic i chodników, dojeżdż i dojazdów, w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) zakaz lokalizacji parkingów, garaży i zespołów garaży jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej;
- 3) dla budynków istniejących i nowych, usytuowanych na tej samej działce budowlanej ustala się nakaz stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i ich kolorystyki;
- 4) dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających standardy użytkowania budynków.

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

- 1) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej: minimum 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 2) w przypadku realizacji funkcji usługowej: minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² 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.

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) **1MN-MW-U** – z ulicy Paprockiej i Kardynała Stefana Wyszyńskiego zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) **2MN-MW-U** – z ulicy Paprockiej i Kardynała Stefana Wyszyńskiego zlokalizowanych poza granicami planu;
- 3) **1MN-U** – z ulicy Głównej i Kardynała Stefana Wyszyńskiego zlokalizowanych poza granicami planu;
- 4) **1IE** – z ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego zlokalizowanej poza granicami planu.

Rozdział 4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 12. 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 – realizacja inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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: **1-2MN-MW-U** i **1MN-U** – 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.

2. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w rozdziale 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem ochronie podlega obiekt objęty gminną ewidencją zabytków, oznaczony na rysunku planu i przedstawiony w poniższej tabeli:

Lp.	Adres	Obiekt	Nr karty GEZ	Rejestr zabytków
1.	ul. Paprocka 13	dom	157	-----

2. Dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:

- 1) dopuszczenie rewaloryzacji, na która nie doprowadzi do niekorzystnych zmian w skali, zniekształcenia formy oraz na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowych tradycji: architektonicznych proporcji, detalu wystroju architektonicznego elewacji, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych, proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych, w tym: anten telewizyjnych, klimatyzatorów, skrzynek telekomunikacyjnych, elektrycznych i gazowych, paneli fotowoltaicznych na elewacjach frontowej i bocznych oraz na połaciach dachowych, od strony przestrzeni publicznej;

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających osoby ze szczególnymi potrzebami;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 8.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. 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.

§ 17. 1. Nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z wyjątkiem lokalizacji 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.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 11,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 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: płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją $\pm 5^\circ$ o maksymalnym kącie nachylenia 40°, przy czym dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30°;

3) lokalizacja budynków gospodarczych i garaży:

- a) w odległości nie bliżej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej działkę budowlaną z drogą publiczną,
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizowania zabudowy;

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

5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizowania zabudowy.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,

- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 11,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 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: płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją $\pm 5^{\circ}$ o maksymalnym kącie nachylenia 40° , przy czym dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30° ;

3) obowiązek lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w odległości nie bliżej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej działkę budowlaną z drogą publiczną;

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

5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizowania zabudowy.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 9,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 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: płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją $\pm 5^{\circ}$ o maksymalnym kącie nachylenia 40° , przy czym dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30° ;

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

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** 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%.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 22. 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 – 750 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MN-MW-U**:

- a) minimalna powierzchnia działki: – 370 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 10,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°;

3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN-U**:

- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 11,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°;

4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1IE**:

- a) minimalna powierzchnia działki – 30 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°;

5) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w ust. 2, nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi oraz pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 10.

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

§ 23. Na obszarze objętym planem ustala się:

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

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 24. 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 Paprocką;
- 3) drogi wewnętrzne, dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

§ 25. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR**, stanowiącego fragment drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami planu ustala się szerokość fragmentu pasa drogowego od 0 m do 5,0 m.

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

2. Dopuszcza się uzbrojenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej innych mediów niż wymienione w ust. 1 oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu oraz zapewnienia ochrony interesów osób trzecich.

§ 27. 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.

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

- 1) w liniach rozgraniczających terenu komunikacji 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.

§ 29. 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 cieplną:

- 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 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 12.

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 30. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-MW-U** i **2MN-MW-U**;
- 2) 5% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN-U**.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** – nie ustala się.

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: **1IE** i **1KR**.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 31. 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.