

Projekt

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

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta  
Zduńska Wola**

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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) 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 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą nr LIX/665/18 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 22 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Miasta Zduńska Wola obejmujący obszar położony w rejonie ulicy Fabrycznej.

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 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.

§ 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) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) granice istniejących działek budowlanych z możliwością zabudowy,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) miejsce zmiany lub końca linii zabudowy,
  - f) istniejące budynki do adaptacji,
  - g) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków,



- h) fragment zabytkowego ogrodzenia do zachowania
- i) literowe oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 2) oznaczeniami niestanowiącymi ustaleń planu:
- a) sieć wodociągowa,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) sieć energetyczna niskiego napięcia,
  - e) sieć telefoniczna.

§ 3. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Miasta;
- 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar określony w § 1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 4) **obszarze planu** – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 5) **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;
- 6) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz innych aktów prawa miejscowego;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 9) **działce budowlanej** – rozumie się przez to działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu przestrzennym;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której można usytuować ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania 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;
- 11) **miejscu zmiany lub końca linii zabudowy** – rozumie się przez to wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju lub końca linii zabudowy;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomia, usługi hotelarskie, usługi rekreacji i turystyki, usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi biurowe, projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi urody, usługi finansowe i bankowe, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów, niepubliczne takie jak: usługi kultury, sportu, oświaty i zdrowia, usługi nauki jazdy, drobne



rzemiosło w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, poza warsztatami obsługi samochodów, myjniami samochodów i stacjami paliw, bazami samochodowymi, hurtowniami i składami, w tym zbiórki i segregacji odpadów;

- 13) **oficynie** – rozumie się przez to budynek połączony z budynkiem frontowym lub wolno stojący, usytuowany w głębi działki bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią i towarzyszący zabudowie frontowej;
- 14) **wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej** – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 15) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 16) **dachu wielospadowym** – rozumie się przez to dach o minimum dwóch połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10°;
- 17) **adaptacji** – rozumie się przez to przeznaczenie obiektów budowlanych do zachowania, z możliwością ich remontu lub przebudowy; oznaczenie na rysunku planu nie wyklucza ich rozbiórki w razie innych zamierzeń inwestora;
- 18) **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;
- 19) **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;
- 20) **modernizacji** – rozumie się przez to unowocześnienie i trwałe ulepszenie obiektu, obejmujące prace związane z podnoszeniem walorów estetycznych i użytkowych obiektu bez zmiany jego kubatury;
- 21) **powierzchni użytkowej** – rozumie się przez to powierzchnię wszystkich pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku lub jego wydzielonej części, na wszystkich kondygnacjach;
- 22) **rewaloryzacji** – rozumie się przez to działania mające na celu przywrócenie wartości użytkowych i estetycznych, w tym odpowiedniej ekspozycji dziedzictwa kulturowego, zarówno zabytków architektury jak i zespołów urbanistycznych; rezultatem tych działań jest dostosowanie funkcjonalne zdegradowanej przestrzeni do wymogów współczesnych użytkowników oraz integracja z kontekstem urbanistycznym, z zachowaniem walorów historycznych;
- 23) **ekologicznych źródeł ciepła** – rozumie się przez to źródła ciepła i energii (w tym odnawialne źródła energii), które nie powodują emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 24) **odnawialnych źródeł energii** – rozumie się przez to źródła stosownie do definicji zawartej w ustawie o odnawialnych źródłach energii;
- 25) **efektywnych energetycznie systemach ciepłowniczych lub chłodniczych** – rozumie się przez to systemy stosownie do definicji zawartej w ustawie Prawo energetyczne.

#### § 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 kulturowego;



- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich dóbr kultury w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 ze względu na brak takich terenów, obszarów i obiektów;
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ze względu na brak terenów komunikacji w granicach planu.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 6. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MS, dla których ustala się:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa o charakterze zabudowy śródmiejskiej,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usługowa – usługi nieuciążliwe (z wyłączeniem szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy),
  - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, nadbudowie oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolno stojącymi budynkami gospodarczymi i garażami, terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;



- 2) **tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem 2EE, dla których ustala się** : przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV z możliwością nadbudowy i modernizacji.

§ 7. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie.

### **Rozdział 3.**

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

§ 8. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające rewaloryzacji – tereny o charakterze zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem IMS.

§ 9. Na obszarze objętym planem, w przypadku scaleń i podziału nieruchomości według zasad określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące zasady i warunki podziału:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem IMS ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 500 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m;
- 2) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 3) każda nowa działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla budynków istniejących i nowych usytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązek:
  - a) stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i materiałów dekarских,
  - b) utrzymania kolorystyki ścian budynków zharmonizowanych z kolorystyką budynków sąsiednich;
- 2) dla budynków istniejących i nowych obowiązek stosowania materiałów dekarских tj.: dachówki lub blachy dachówko podobnej o ceglastym kolorze, albo blachy płaskiej w kolorze miedzi lub szarości, dla parterowych budynków gospodarczych i garażowych, istniejących i nowych budynków o dachach płaskich oraz istniejących budynków pokrytych papą dopuszcza się stosowanie papy gładkiej;
- 3) zakaz wyodrębniania innym kolorem fragmentów elewacji budynków w ich częściach o funkcji usługowej;
- 4) zakaz realizacji blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych;
- 5) zagospodarowanie terenu, nawierzchnie ulic i chodników należy kształtować w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zasady lokalizowania wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji ilości miejsc postojowych w granicach własnej nieruchomości w liczbie min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal o funkcji mieszkalnej lub usługowej.

2. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc postojowych należy przeznaczyć minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż jedno miejsce 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.

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



- 1) IMS – z istniejących ulic: Dąbrowskiego i Fabrycznej położonych poza granicami planu;
- 2) 2EE – z istniejącej ulicy Dąbrowskiego położonej poza granicami planu.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 13.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz określony w pkt 1 nie dotyczy realizacji inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) zakaz emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy oraz powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji;
- 4) obowiązek przestrzegania standardów emisji względem funkcji terenów sąsiednich, przy czym obowiązek ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) obowiązek wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód na terenach dojazdów, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie i z przepisami odrębnymi;
- 8) obowiązek przyłączenia do sieci ciepłowniczej obiektu nieprzyłączonego do sieci ciepłowniczej lub niewyposażonego w indywidualne źródło ciepła oraz w którym przewidywana szczytowa moc cieplna instalacji i urządzeń do ogrzewania wynosi nie mniej niż 50 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych wg następującej klasyfikacji dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem IMS ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 14. 1.** Obszar objęty planem, stanowiący część zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty objęte gminną ewidencją zabytków, w tym wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa łódzkiego, przedstawione w poniższej tabeli:

<b>Lp.</b>	<b>Adres</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Nr karty GEZ</b>	<b>WEZ</b>
1.	Dąbrowskiego 29	budynki pofabryczne „Skogar”	19	
2.	–	Układ urbanistyczny miasta Zduńska Wola	292	x

3. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego ochronie podlega:
  - a) rozplanowanie (sieć uliczna i zachowane podziały własnościowe),
  - b) charakter pierzei, skala i forma zabudowy,



- c) zachowane fragmenty zespołów zabudowy pofabrycznej;
- 2) w odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ochronie podlega:
- a) historyczna skala i forma budynków oraz historyczne elementy wystroju architektonicznego wnętrza,
  - b) dyspozycja elewacji z charakterystycznymi elementami detalu architektonicznego, w tym forma stolarki i ślusarki otworowej,
  - c) tradycyjny sposób opracowania elewacji w rozumieniu zastosowanych materiałów i technologii;
- 3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, będących charakterystycznymi elementami zabudowy fabrycznej, ustala się:
- a) obowiązek trwałej adaptacji polegającej na zachowaniu historycznej skali i formy architektonicznej, z dopuszczeniem przebudowy lub rozbudowy wyłącznie w sytuacji, która nie doprowadzi do niekorzystnych zmian w skali i zniekształcenia formy,
  - b) adaptacja powinna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istniejących istotnych dla miejscowej tradycji architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
  - c) dopuszcza się rozbiórkę budynków w sytuacjach uzasadnionych ich stanem zachowania i przy braku możliwości technicznych dla ich remontu, czyli zniszczonych w stopniu powodującym utratę ich wartości lub gdy wartość ta nie została potwierdzona,
  - d) zachowanie istniejącego fragmentu zabytkowego ogrodzenia dawnej fabryki usytuowanego przy ulicy Dąbrowskiego;
- 4) dla nowo powstających budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego ustala się:
- a) obowiązek harmonijnego wkomponowania nowych i rozbudowywanych budynków frontowych w zakresie: układu, skali, proporcji bryły, charakteru stolarki otworowej oraz detalu architektonicznego w elewacjach od strony przestrzeni publicznej, a także zastosowania tradycyjnych (lub nawiązujących do tradycyjnych w zakresie struktury i barwy) materiałów wykończeniowych w elewacjach i pokryciu dachowym, dopuszcza się stosowanie elementów detalu tj. ceramika i kamień odpowiednio dostosowanych do kontekstu pod względem opracowania faktury i kolorystyki,
  - b) dopuszcza się realizację nowych budynków w formie współczesnej oraz z materiałów stosowanych współcześnie pod warunkiem, że będą one odpowiadały wysokim standardom estetycznym i znajdą uzasadnienie w sposobie kształtowania historycznej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa.

## **Rozdział 6.**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem IMS, ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa i nadbudowa budynków przeznaczonych do adaptacji możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowych budynków po spełnieniu warunków:
  - a) dla budynków frontowych:
    - wysokość: maksymalnie 12,0 m, w przypadku realizacji czwartej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się maksymalną wysokość 16,0 m,



- liczba kondygnacji: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dach: płaski i/lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale – 15°- 35°,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej – ul. Fabrycznej,

b) dla oficyn:

- wysokość: maksymalnie 12,0 m,
- liczba kondygnacji: 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym oficyna nie może być wyższa od budynku frontowego,
- dach: płaski,

c) dla budynków gospodarczych i garaży:

- wysokość: maksymalnie 6,0 m,
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna, dopuszcza się drugą kondygnację jako poddasze użytkowe,
- dach: płaski;

5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych od strony przestrzeni publicznej;

6) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, mieszkaniowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku, przy zachowaniu parametrów jak dla budynków frontowych;

7) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy wskazanej na rysunku planu granicy istniejącej działki budowlanej z możliwością zabudowy;

8) dopuszcza się dachy jednospadowe dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;

10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,9;

11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,8;

12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej : 3%.

**§ 16.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2EE, ustala się warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się nadbudowę istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV po spełnieniu warunków:

a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,

b) dach: płaski;

3) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy wskazanej na rysunku planu granicy istniejącej działki budowlanej z możliwością zabudowy;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;



- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0%.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 17. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§ 18. Na obszarze objętym planem można dokonać scaleń i podziału nieruchomości na zasadach i warunkach określonych w § 9.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Na obszarze objętym planem znajdującym się w całości w podobszarze B obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 9.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

§ 20. 1. Zasady uzbrojenia terenu przeznaczonego pod zabudowę obejmują sieci i urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków (w tym przepompownie ścieków), odprowadzenia wód opadowych, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze lub gazowe.

2. Dopuszczalne jest uzbrojenie terenu 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.

§ 21. Na obszarze objętym planem ustala się adaptację, 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.

§ 22. Na obszarze objętym planem ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszystkich mediów w ramach pasa terenu przyległego do terenów komunikacji pomiędzy linią zabudowy i linią rozgraniczającą dróg, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów odrębnych.

§ 23. 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 sieć wodociągową,
  - b) zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych poprzez hydranty ppoż. montowane na sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
  - a) w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;



- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną,
  - b) w oparciu o istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
  - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza granicami planu,
  - b) z sieci gazowej w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej poza granicami planu,
  - c) z indywidualnych systemów ogrzewania w oparciu o ekologiczne źródła ciepła,
  - d) z innych efektywnych energetycznie systemów ciepłowniczych lub chłodniczych;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci gazowej; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli propan – butan oraz z naziemnych zbiorników przydomowych;
- 7) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne:
  - a) w oparciu o istniejącą sieć,
  - b) w oparciu o systemy radiowe;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami obowiązek gromadzenia odpadów na terenie działek i ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 10.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 24.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów.

#### **Rozdział 11.**

#### **Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 25. 1.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku zbycia nieruchomości będących przedmiotem opracowania niniejszego planu, w wysokości 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem IMS.

2. W związku z opracowaniem niniejszego planu wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2EE.

#### **Rozdział 12.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 27. 1.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń w Zduńskiej Woli w Urzędzie Miasta oraz Pasażu Powstańców Śląskich i przy ul. 1-go Maja, a także poprzez zamieszczenie jej treści na stronie internetowej gminy.

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

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
mgr inż. arch. Jolanta Owczarz  
DYREKTOR  
BIURA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
ARCHITEKT MIASTA

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
Paweł Szewczyk

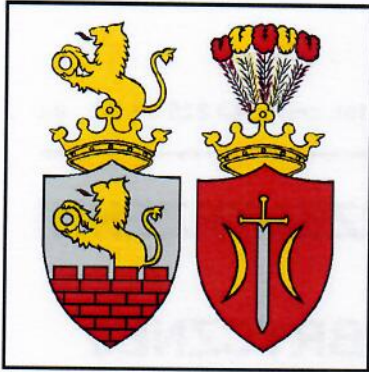
PREZYDENT MIASTA  
Konrad Pokora

PODINSPEKTOR

Justyna Stelmasiak



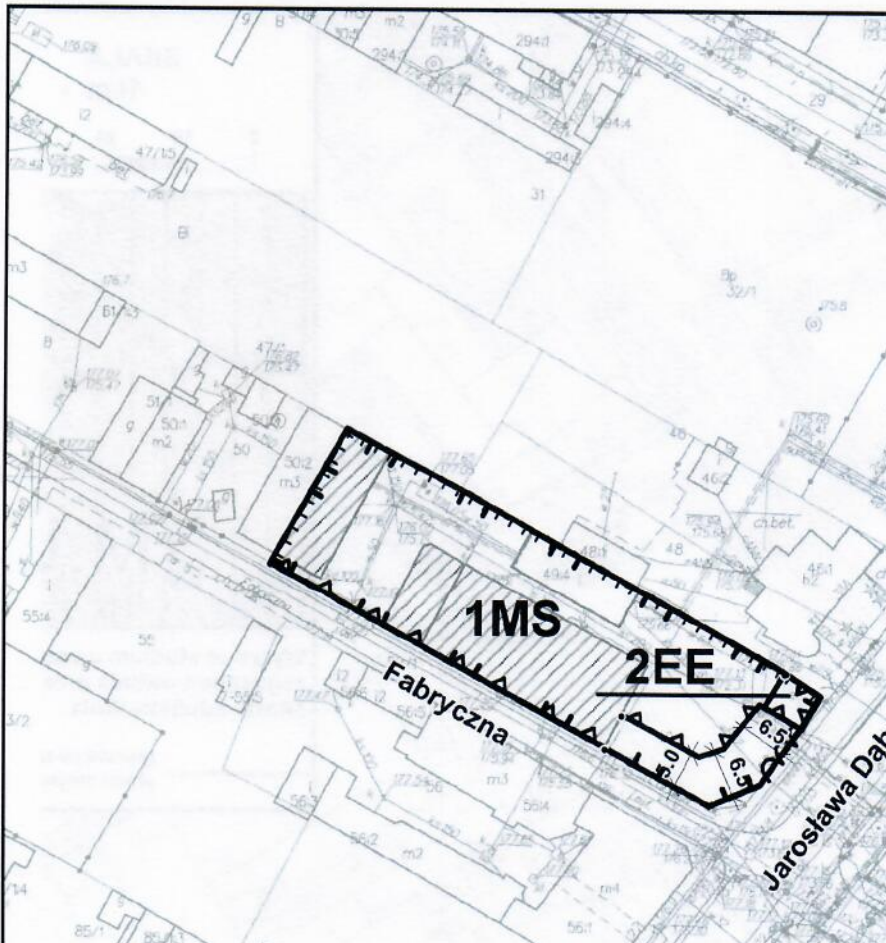
Załącznik Nr 1 arkusz nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia.....2019 r.



## Urząd Miasta Zduńska Wola

98-220 Zduńska Wola, ul. Stefana Żłotnickiego

### MIEJSCOWY PLAN FRAGMENTU MIASTA OBEJMUJĄCY OBSZAR

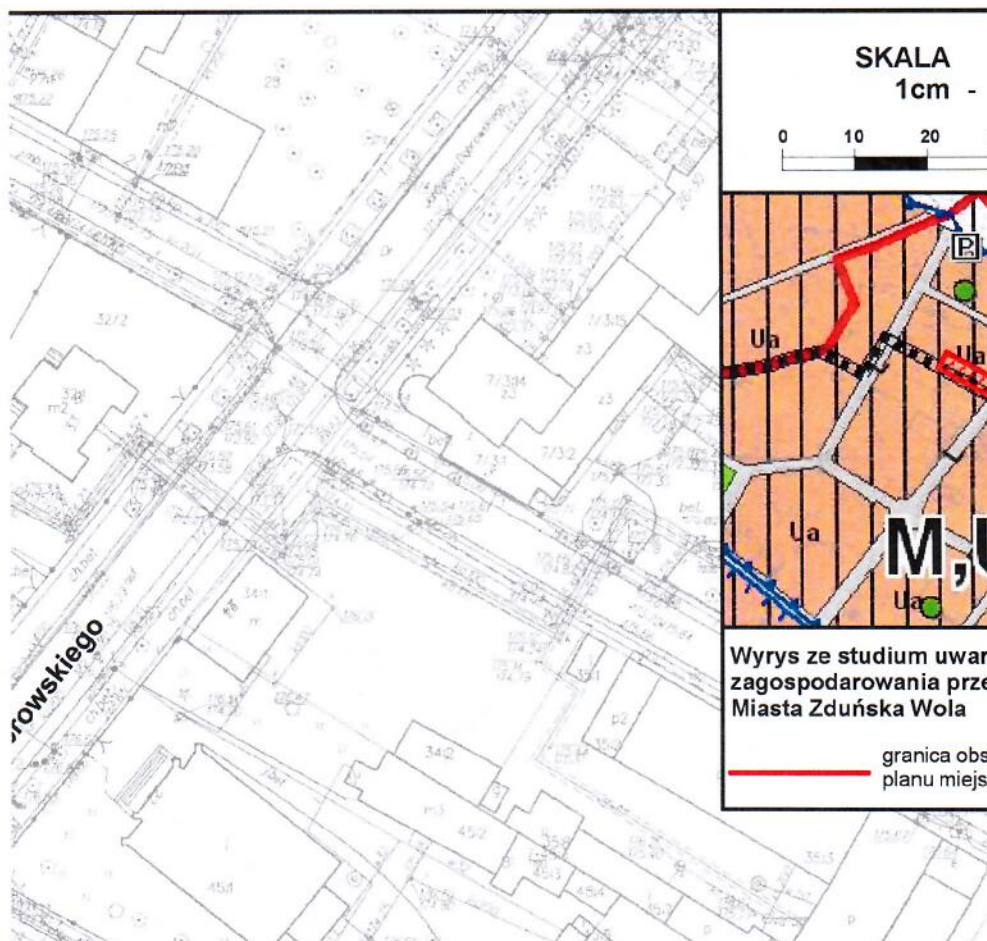




## Zduńska Wola

ul. Rynek 12, tel. sekr. 43 825 02 01, fax 43 825 02 02, tel. centr. 43 825 02 00, e-

# ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZDUŃSKA WOLA W REJONIE ULICY FABRYCZNEJ





mail: [urząd\\_miasta@zdunskawola.pl](mailto:urząd_miasta@zdunskawola.pl), [www.zdunskawola.pl](http://www.zdunskawola.pl)

**EGO**

Załącznik nr 1  
 do uchwały nr .....  
 Rady Miasta Zduńska Wola  
 z dnia ..... 2019 r.

<p>1:1000 10m</p> 	<p><b>OZNACZENIA</b></p>
	<p><b>GRANICE OBSZARU I TERENÓW</b></p> <p> GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM</p> <p> LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA</p> <p><b>GRANICE DZIAŁEK</b></p> <p> GRANICE ISTNIEJĄCYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY</p> <p><b>ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA</b></p> <p> NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY</p> <p> MIEJSCE ZMIANY LUB KOŃCA LINII ZABUDOWY</p> <p> ISTNIEJĄCE BUDYNKI DO ADAPTACJI</p> <p> OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW</p> <p> BUDYNKI</p> <p> FRAGMENT ZABYTKOWEGO OGRODZENIA DO ZACHOWANIA</p> <p><b>PRZEZNACZENIE TERENU</b></p> <p> TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O CHARAKTERZE ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ</p> <p> TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI</p> <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <p> SIEĆ WODOCIĄGOWA</p> <p> SIEĆ TELEFONICZNA</p>
<p>znaczenia i kierunków strzennego</p> <p>zaru objętego projektem :owego</p>	
	



Załącznik Nr 1 arkusz nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia.....2019 r.





Załącznik Nr 1 arkusz nr 5 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia.....2019 r.





Załącznik Nr 1 arkusz nr 6 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia.....2019 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola  
obejmującego obszar w rejonie ulicy Fabrycznej**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 09 listopada – 29 listopada 2018 r. W dniu 19 listopada 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 13 grudnia 2018 r.

W okresie wyłożenia projektu planu, jak i w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu planu.

W związku z powyższym nie wykonano czynności polegającej na rozpatrzeniu uwag.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasad ich finansowania**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994, 1000, 1349 i 1432) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych miasta. W szczególności zadania własne miasta obejmują sprawy:

1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;

2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, itp.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola, obszar w rejonie ulicy Fabrycznej zostanie uporządkowana istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu wzdłuż istniejących ulic, w ramach przekształceń.

Finansowanie zadań odbywać się będzie w oparciu o budżet Miasta.



## Uzasadnienie do uchwały Rady Miasta Zduńska Wola w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola

Na podstawie uchwały nr LIX/665/18 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 22 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar w rejonie ulicy Fabrycznej, Prezydent Miasta przystąpił do czynności określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała się po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar w rejonie ulicy Fabrycznej uwzględniają zapisy zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola, uchwalonej uchwałą nr XXX/374/12 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 20 grudnia 2012 r. Dotyczy to zarówno kierunków rozwoju głównych funkcji miasta, kształtowania systemów obsługi komunikacyjnej i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, jak też zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz kulturowego.

W zakresie kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej Miasta określone w planie przeznaczenie poszczególnych terenów podporządkowane jest ustaleniom studium, które w ramach stref urbanizacji wyznaczają, oznaczone na rysunku studium symbolem **Ua** – tereny zabudowy istniejącej.

W projekcie planu wyznacza się:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1 MS** – wchodzące w skład wyznaczonych w studium terenów zabudowy istniejącej, oznaczonych na rysunku studium symbolem **Ua**;
- 2) **tereny urzędzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem 2 EE** – wchodzące w skład wyznaczonych w studium terenów zabudowy istniejącej, oznaczonych na rysunku studium symbolem **Ua**.

### 1. Ustalenia polityki przestrzennej dla poszczególnych terenów

Tereny **Ua** – istniejącej, adaptowanej zabudowy, w tym zawierające niewielkie rezerwy na uzupełnienie. Obowiązuje adaptacja i właściwa eksploatacja istniejącej zabudowy oraz dążenie do pełnego uzbrojenia. Dopuszcza się:

- 1) wymianę budynków, modernizację i rozbudowę;
- 2) zabudowę istniejących rezerw terenowych.

### 2. Główne obszary funkcjonalne miasta

Obszar śródmieścia ograniczony od północy drogą krajową nr 12, od zachodu i południa doliną rzeki Pichny k. Zduńskiej Woli, od wschodu ulicą Szkolną.

Obszar wielofunkcyjny, mieszkaniowo – usługowy, w znacznej części podlegający ochronie konserwatorskiej. Przewiduje się:

- adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami wbudowanymi oraz usług na wydzielonych działkach,
- adaptację istniejących na terenie nieuciążliwych funkcji produkcyjnych z postulatem stopniowego ich przekształcania na usługi.



### 3. Ustalenia polityki przestrzennej dla poszczególnych funkcji

Mieszkalnictwo może być realizowane jako:

- 1) wielorodzinne na obszarze śródmieścia, głównie jako zabudowa plombowa, o charakterze zwartej pierzei, z usługami na dolnych kondygnacjach,
- 2) zbiorowe (hotel, motel, pensjonat), realizowane na obszarze śródmieścia, w pobliżu dróg lub w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych, na działkach szkolnych lub w pobliżu (internat).

Usługi realizowane jako podstawowe, uzupełniające i wspomagające funkcje mieszkaniową w zakresie: w handlu i rzemiosła, kultury, oświaty i zdrowia, rekreacji (place i urządzenia zabaw dla dzieci) oraz inne (obsługa komunikacyjna, parkingi i garaże, itp.).

Usługi mogą być lokalizowane na terenach osiedli i zespołów mieszkaniowych, w formie ośrodków czy ciągów usługowych bądź rozproszone, również towarzyszące zabudowie jednorodzinnej, na dużych działkach lub wbudowane w budynku mieszkalnym.

Usługi realizowane jako ogólnomiejskie, w zasadzie na obszarze śródmieścia i w rejonie „centrum”, wolnostojące i wbudowane oraz związane z obsługą turystyki, rekreacji i sportu realizowane w ramach terenów adaptowanych.

Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej. Ochronie podlega: rozplanowanie (sieć uliczna, linie rozgraniczające, zachowane historyczne podziały własnościowe), charakter pierzei i skala zabudowy, zespoły zabudowy rzemieślniczej, wcześniej czynszowej i kamienice, zachowane fragmenty zabudowy fabrycznej, zieleń uliczna.

Projekt planu sporządzony zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Zduńska Wola, został zaopiniowany i uzgodniony według wymogów procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 09 listopada – 29 listopada 2018 r. W dniu 19 listopada 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do dnia 13 grudnia 2018 r. nie wniesiono uwag dotyczących projektu planu.

Z uwagi na to, że wszystkie elementy procedury wynikające z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały wypełnione, Prezydent Miasta wnioskuję, aby Rada Miasta uchwaliła plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania.

  
PREZYDENT MIASTA  
Konrad Pokora

  
ZASTĘPCA PREZYDENTA  
Paweł Szewczyk

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
mgr inż. arch. Jolanta Owczarz  
DYREKTOR  
BIURA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
ARCHITEKT MIASTA