

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA**

z dnia 2020 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 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) 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 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815), w związku z uchwałą nr LIX/666/18 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 22 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola, uchwala 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: Łódzkiej, Jana Kilińskiego, Zielonej, Fabrycznej i Juliusza nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar położony w rejonie ulic: Łódzkiej, Jana Kilińskiego, Zielonej, Fabrycznej i Juliusza, 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 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) granice strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) granice istniejących działek budowlanych z możliwością zabudowy,

- e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) obowiązujące linie zabudowy,
- g) linie zabudowy pierzejowej,
- h) miejsce zmiany lub końca linii zabudowy,
- i) strefa lokalizacji zabudowy,
- j) strefa zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- k) istniejące budynki do adaptacji,
- l) pomnik przyrody,
- m) projektowany pas zieleni izolacyjnej,
- n) strefa ograniczonego użytkowania od pomnika przyrody,
- o) projektowana dominanta architektoniczna,
- p) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- r) budynek wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- s) otoczenie wraz z ogrodzeniem wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- t) istniejąca dominanta przestrzenna,
- u) strefa ekspozycji obiektu zabytkowego,
- w) literowe oznaczenia przeznaczenia terenów;

2) oznaczeniami niestanowiącymi ustaleń planu:

- a) granice geodezyjne działek,
- b) granice istniejących działek budowlanych,
- c) budynki proponowane do rozbiórki,
- d) zieleń istniejąca,
- e) sieć wodociągowa,
- f) sieć kanalizacyjna,
- g) sieć kanalizacji deszczowej,
- h) sieć energetyczna niskiego napięcia,
- i) sieć ciepłownicza,
- j) sieć gazowa,
- k) sieć telefoniczna.

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) **obszarze planu** – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 3) **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;

- 4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz innych aktów prawa miejscowego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 7) **działce budowlanej** – rozumie się przez to działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu przestrzennym;
- 8) **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;
- 9) **linii zabudowy pierzejowej** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązkowo na całej jej długości należy usytuować frontową ścianę budynku, z zakazem przekraczania tej linii w kierunku linii rozgraniczającej drogi; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, przy czym plan dopuszcza: rozluźnienie zabudowy na usytuowanie wjazdu o szerokości maksymalnie 6,0 m bezpośrednio przy granicy działki lub lokalizację przejazdu bramowego o szerokości maksymalnie 5,0 m usytuowanego osiowo lub bezpośrednio przy granicy działki, ustalenia planu dotyczące pierzejowej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 80% powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązkowo należy usytuować co najmniej 70% długości i powierzchni ściany frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, przy czym plan dopuszcza: rozluźnienie zabudowy na usytuowanie wjazdu o szerokości maksymalnie 6,0 m bezpośrednio przy granicy działki lub lokalizację przejazdu bramowego o szerokości maksymalnie 5,0 m usytuowanego osiowo lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 11) **miejscu zmiany lub końca linii zabudowy** – rozumie się przez to wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju lub koniec linii zabudowy;
- 12) **dominancie architektonicznej** – rozumie się przez to główny, wysuwający się na pierwszy plan element architektoniczny stanowiący formalnie najważniejszy akcent architektoniczny budowli;
- 13) **dominancie urbanistycznej** – rozumie się przez to wyróżniający się wizualnie w przestrzeni obiekt architektoniczny pełniący znaczącą rolę w strukturze przestrzennej, główny akcent kompozycji urbanistycznej;
- 14) **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 i projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi urody, usługi finansowe, bankowe i 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 oraz z wyłączeniem szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy;

- 15) **usługach publicznych** – rozumie się przez to obiekty usługowe realizowane jako inwestycje celu publicznego: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, publiczne obiekty: sportowe, ochrony zdrowia oraz inne obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych, z wyłączeniem szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy;
- 16) **budynku frontowym** – rozumie się przez to budynek, którego elewacja frontowa przylega do linii rozgraniczającej ulicy, placu lub jest zlokalizowany na froncie działki;
- 17) **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;
- 18) **wskaźniku 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;
- 19) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10° ;
- 20) **dachu spadowym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10° ;
- 21) **dachu wielospadowym** – rozumie się przez to dach spadowy o minimum dwóch połaciach dachowych;
- 22) **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;
- 23) **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;
- 24) **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;
- 25) **modernizacji** – rozumie się przez to unowocześnienie i trwałe ulepszenie obiektu, obejmujące prace związane z podnoszeniem walorów estetycznych i użytkowych obiektu bez zmiany jego kubatury;
- 26) **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;
- 27) **proponowanej rozbiórce budynków** – rozumie się przez to działania polegające na rozbiórce budynków w celu poprawy walorów przestrzennych terenu i zagospodarowania działki, do czasu rozbiórki dopuszcza się niezbędne remonty w celu utrzymania obiektu w należyтым stanie technicznym;
- 28) **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;

- 29) **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;
- 30) **odnawialnych źródłach energii** – rozumie się przez to źródła stosownie do definicji zawartej w ustawie o odnawialnych źródłach energii;
- 31) **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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 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 i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) 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) granic obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich terenów, obszarów i obiektów.

Rozdział 2.

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

§ 6. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MS, dla którego ustala się:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa o charakterze zabudowy śródmiejskiej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji nowych budynków: mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych, usługowych, usługowo-mieszkalnych, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2MS i 3MS, dla których ustala się:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa o charakterze zabudowy śródmiejskiej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, nadbudowie oraz realizacji nowych budynków: mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych, usługowych i usługowo-mieszkalnych, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolno stojącymi budynkami gospodarczymi i garażami, terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW, dla którego ustala się:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie oraz realizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych oraz związanych z techniczną obsługą osiedla o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do jego funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 4) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 5U-M i 7U-M, dla których ustala się:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-mieszkaniowa z dopuszczeniem wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, nadbudowie oraz realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych, usługowych i usługowo-mieszkalnych, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolno stojącymi budynkami gospodarczymi i garażami, terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 5) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6U-M, dla którego ustala się:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-mieszkaniowa z dopuszczeniem wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: adaptacja istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej,

- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, nadbudowie oraz realizacji nowych budynków: mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych, usługowych i usługowo-mieszkalnych, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolno stojącymi budynkami gospodarczymi i garażami, terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 6) **teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 8U-M, dla którego ustala się:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-mieszkaniowa z dopuszczeniem wyłącznie usług nieuciążliwych,
- b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, nadbudowie oraz realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych, usługowych i usługowo-mieszkalnych, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 7) **teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 9U, dla którego ustala się:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usługowa – usługi nieuciążliwe,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, nadbudowie oraz realizacji nowych budynków usługowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do jego funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 8) **teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 10U, dla którego ustala się:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usługowa – usługi publiczne,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, nadbudowie oraz realizacji nowych budynków usługowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do jego funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 9) **teren zabudowy usługowej – usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 11Uk, dla którego ustala się:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi sakralne,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa oraz funkcja usługowa związana z przeznaczeniem podstawowym,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, nadbudowie oraz realizacji nowych budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, wolno stojącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

10) **teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 12U-MW, dla którego ustala się:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, nadbudowie oraz realizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, usługowo-mieszkalnych, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

11) **tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 13ZP i 14ZP, dla których ustala się:**

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
- b) przeznaczenie służące utrzymaniu zieleni z uwzględnieniem ochrony istniejących sieci uzbrojenia miejskiego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia miejskiego, w szczególności: elektroenergetycznej, oświetleniowej, ciepłowniczej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i telefonicznej;

12) **teren obsługi komunikacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 15KS, dla którego ustala się:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zespół garaży, parkingi, drogi wewnętrzne, place manewrowe,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

13) **tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 16EE, 17EE i 18EE, dla których ustala się:** przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV z możliwością nadbudowy i modernizacji;

14) **tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDG, 6KDG, 7KDZ, 8KDL, 9KDL i 10KDD, dla których ustala się:**

- a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja miejsc postojowych, przystanków komunikacji kołowej, obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej i innych elementów związanych z przeznaczeniem podstawowym, realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 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:

- 1) wymagające rewitalizacji – tereny o charakterze zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MS, 2MS i 3MS, tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 5U-M, 6U-M, 7U-M i 8U-M, teren usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 11Uk oraz teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 12U-MW;
- 2) wymagające uporządkowania, uzupełnienia funkcji i kontynuacji rozpoczętych procesów urbanizacji – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu

symbolem 4MW, tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9U i 10U, oraz teren obsługi komunikacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 15KS;

- 3) wymagające ochrony wartości przyrodniczych i ekologicznych, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 13ZP i 14ZP z uwzględnieniem ochrony istniejących sieci uzbrojenia miejskiego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6U-M do strony przestrzeni publicznej ulicy Zielonej, na zamknięciu ulicy Królewskiej nakaz lokalizacji dominanty architektonicznej;
- 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8U-M do strony przestrzeni publicznej nakaz lokalizacji dominanty architektonicznej stanowiącej narożnik budynku.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: 1MS, 2MS, 3MS, 5U-M, 6U-M i 7U-M ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m²;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 4MW ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: 8U-M, 9U i 10U ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m²;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 12U-MW ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m²;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 11Uk ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 6) każda nowa działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- 7) dopuszcza się wydzielenie działek w celu: powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic istniejących lub 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 z przewagą barw jasnych i pastelowych zharmonizowanych z kolorystyką budynków sąsiednich;
- 2) dla budynków istniejących i nowych obowiązek stosowania materiałów dekarских, tj. dachówki lub blachy dachówkopodobnej, 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 oraz wykonanych z prefabrykatów wielkogabarytowych;
- 5) w przypadku realizacji dopuszczonej planem zabudowy gospodarczej i garażowej na terenie, dla którego wyznaczono obowiązujące lub pierzejowe linie zabudowy, obowiązek traktowania tych linii dla lokalizacji ww. zabudowy jako nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) zagospodarowanie terenu, nawierzchnie ulic i chodników należy kształtować w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zasady lokalizowania wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji ilości miejsc postojowych w granicach własnej nieruchomości:

- 1) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) w przypadku realizacji funkcji usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) w przypadku realizacji funkcji produkcyjnej – minimum 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca pracy.

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.

3. Realizacja nowej funkcji usługowej pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z ust. 1 pkt 1, 2 i 3.

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

- 1) 1MS – z istniejącej ulicy Juliusza położonej poza granicami planu oraz z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Kruczej;
- 2) 2MS – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Jarosława Dąbrowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Kruczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 3) 3MS – z istniejących ulic: Juliusza i Fabrycznej położonych poza granicami planu oraz z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Kruczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 4) 4MW – z istniejącej ulicy Zielonej położonej poza granicami planu oraz z fragmentu drogi publicznej położonego w granicach planu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KDL;
- 5) 5U-M – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Jarosława Dąbrowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Kruczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 6) 6U-M – z istniejącej ulicy Zielonej, położonej poza granicami planu, z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Jarosława Dąbrowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Szpitalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD oraz z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Królewskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 7) 7U-M – z istniejącej ulicy Zielonej, położonej poza granicami planu oraz z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Królewskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 8) 8U-M – z istniejącej ulicy Juliusza położonej poza granicami planu oraz z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Jarosława Dąbrowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 9) 9U – z istniejącej ulicy Zielonej położonej poza granicami planu;
- 10) 10U – z istniejącej ulicy Zielonej położonej poza granicami planu, z istniejącej ulicy Kilińskiego położonej poza granicami planu oraz z fragmentów dróg publicznych położonych w granicach planu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7KDZ i 8KDL;
- 11) 11Uk – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Jarosława Dąbrowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z istniejącej ulicy Zielonej położonej poza granicami planu;
- 12) 12U-MW – z istniejących ulic: Zielonej i Łódzkiej położonych poza granicami planu;
- 13) 13ZP – z istniejącej ulicy Łódzkiej położonej poza granicami planu;

- 14) 14ZP – z istniejącej ulicy Łódzkiej położonej poza granicami planu;
- 15) 15KS – z istniejącej ulicy Zielonej położonej poza granicami planu poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW;
- 16) 16EE – z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Królewskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 17) 17EE – z istniejącej ulicy Zielonej położonej poza granicami planu, poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10U;
- 18) 18EE – z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Szpitalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem występuje pomnik przyrody - *lipa drobnolista*, rosnący na działce o nr ewid. 23 obr. 7, objęty ochroną prawną na mocy przepisów o ochronie przyrody.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 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) w zakresie ochrony wód:
 - a) obowiązek wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód na terenach dojazdów, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej sieci kanalizacyjnej,
 - c) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) obowiązek zainstalowania urządzeń oczyszczających na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów,
 - e) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

- 7) w zakresie ochrony ziemi: obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów, zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie, i z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- o mocy przekraczającej 100 kW,
 - wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem: obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych według następującej klasyfikacji:
- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4MW i 12U-MW ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MS, 2MS, 3MS, 5U-M, 6U-M, 7U-M, 8U-M i 11Uk ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 10) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
- nakaz zachowania i uzupełniania istniejących kompleksów zieleni izolacyjnej w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13ZP i 14ZP z uwzględnieniem ochrony istniejących sieci uzbrojenia miejskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, szpalerów drzew i zadrzewień, z wyłączeniem sytuacji bezpośredniego zagrożenia, kolizji z istniejącymi sieciami uzbrojenia miejskiego oraz w sytuacjach uzasadnionych potrzebami zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego i w sytuacjach warunkujących realizację ustaleń planu,
 - nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej, kształtowanej piętrowo, tworzącej minimum 5 metrowe pasy zwartej zieleni, wzdłuż wschodniej granicy terenu 12U-MW i minimum 3 metrowe pasy zwartej zieleni, wzdłuż zachodniej granicy terenu 4MW, izolujące zabudowę mieszkaniową od terenu obsługi komunikacyjnej 15KS, z uwzględnieniem ochrony istniejących sieci uzbrojenia miejskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla ukształtowania pasów zieleni izolacyjnej można wykorzystać istniejącą już na wymienionych terenach zielenią wysoką i średnią poprzez dołożenie nowych nasadzeń komponowanych piętrowo, z uwzględnieniem roślinności odpornej na suszę,
 - zakaz sadzenia pod liniami energetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
 - nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami energetycznymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem, teren stanowiący część zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu granicą tej strefy.

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:

Lp.	Adres	Obiekt	Nr karty GEZ	WEZ
1.	Jarosława Dąbrowskiego 22	Kościół Chrześcijan Baptystów	12	x
		otoczenie Kościoła	13	x - ogrodzenie

		Chrześcijan Baptystów wraz z ogrodzeniem		
2.	Jarosława Dąbrowskiego 24	dom – dawna plebania	14	
3.	Fabryczna 4	zespół – dom właściciela fabryki	25	
		zespół – dom przy fabryce	26	
4.	Juliusza 28	oficyna	43	
5.	Juliusza 32	oficyna	44	
6.	Królewska 27	zespół pofabryczny – oficyna	213	
7.	Krucza 2	zespół – dom	90	
		zespół – oficyna	91	
8.	Krucza 3	dom	92	
9.	Krucza 4	dom	93	
10.	Krucza 5	dom	94	
11.	Krucza 6	zespół – dom	95	
		zespół – oficyna	96	
12.	Krucza 8	dom	97	
13.	Szpitalna 4	zespół pofabryczny – budynki przemysłowe	212	
14.	Szpitalna 4	zespół pofabryczny – budynek przemysłowy wraz z kominem	214	
15.	Zielona 5/ Królewska 25	zespół pofabryczny	215	
16.	Zielona 9A	dom	225	
17.	Zielona 11	zespół pofabryczny	226	
18.	–	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 śródmiejskiej, sakralnej i pofabrycznej,
 - d) zieleń uliczna;
- 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 śródmiejskiej, sakralnej i fabrycznej, ustala się:

- a) obowiązek trwałej adaptacji polegającej na zachowaniu historycznej skali i formy architektonicznej, z dopuszczeniem przebudowy lub rozbudowy, która nie doprowadzi do niekorzystnych zmian w skali i zniekształcenia formy,
 - b) zakaz nadbudowy za wyjątkiem budynku zlokalizowanego na działce o nr ewid. 25 obręb 7, dla którego dopuszcza się nadbudowę do wysokości budynku frontowego zlokalizowanego na sąsiedniej działce o nr ewid. 26, maksymalnie 10 m,
 - c) obowiązek zachowania istniejącej dominanty przestrzennej – pofabrycznego komina zlokalizowanego przy ul. Szpitalnej 4,
 - d) adaptacja powinna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istniejących istotnych dla miejscowej tradycji: architektonicznych proporcji detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
 - e) 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;
- 4) dla nowo powstających budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego ustala się:
- a) obowiązek harmonijnego wkomponowania nowych i rozbudowywanych budynków frontowych zlokalizowanych wzdłuż ulic: Łódzkiej, Juliusza, Kruczej, Fabrycznej, Jarosława Dąbrowskiego, Zielonej, Szpitalnej i Królewskiej, w zakresie: układu, skali, proporcji bryły, sposobu kompozycji wystroju elewacji zewnętrznych, 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, to jest: 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.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny przestrzeni publicznych, to jest: tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDG, 6KDG, 7KDZ, 8KDL, 9KDL i 10KDD.

2. W obrębie przestrzeni publicznej nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie obiektów małej architektury stanowiących wyposażenie przestrzeni w postaci: ławek, siedzisk, latarni, koszy na śmieci oraz barierek.

Rozdział 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MS ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków frontowych:
 - wysokość: maksymalnie 12,0 m, minimalnie 10,0 m,

- liczba kondygnacji: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 15°-35°,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
- dla narożnej działki budowlanej dopuszcza się łamany układ kalenicy,

b) dla oficyn:

- wysokość: maksymalnie 12,0 m, minimalnie 7,0 m,
- liczba kondygnacji: 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym oficyna nie może być wyższa od budynku frontowego,
- dach: spadowy o kącie nachylenia połaci zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją $\pm 5^\circ$,
- kierunek głównej kalenicy: prostopadły do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,

c) dla części budynków o funkcji gospodarczej i garażowej:

- wysokość: maksymalnie 6,0 m,
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna, dopuszcza się drugą kondygnację jako poddasze użytkowe,
- dach: wielospadowy nawiązujący do geometrii dachu budynku o funkcji podstawowej, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 35°;

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

4) nakaz łączenia funkcji: usługowej, mieszkaniowej, garażowej lub gospodarczej w ramach jednego budynku, przy zachowaniu parametrów jak dla budynków frontowych i oficyn;

5) nakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy wskazanej na rysunku planu granicy istniejącej działki budowlanej z możliwością zabudowy;

6) dopuszcza się dach jednospadowy dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

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

8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1;

9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,0;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MS i 3MS 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 nowej zabudowy;

- 4) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej po spełnieniu warunków:
- a) dla budynków frontowych:
- wysokość: maksymalnie 12,0 m, minimalnie 7,0 m, na działce o nr ewid. 31 obr. 7, w przypadku realizacji czwartej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się maksymalną wysokość 16,0 m,
 - liczba kondygnacji: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, na działce o nr ewid. 31 obr. 7 dopuszcza się 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 15°-35°,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - dla narożnej działki budowlanej dopuszcza się łamany układ kalenicy,
- b) dla oficyn:
- wysokość: maksymalnie 12,0 m, minimalnie 7,0 m,
 - liczba kondygnacji: 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym oficyna nie może być wyższa od budynku frontowego,
 - dach: spadowy o kącie nachylenia połaci zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją $\pm 5^\circ$,
 - kierunek głównej kalenicy: prostopadły do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
- c) dla budynków gospodarczych i garaży:
- wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna, dopuszcza się drugą kondygnację jako poddasze użytkowe,
 - dach: wielospadowy nawiązujący do geometrii dachu budynku o funkcji podstawowej, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 35°;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych od strony przestrzeni publicznej;
- 6) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, mieszkaniowej, garażowej lub gospodarczej w ramach jednego budynku, przy zachowaniu parametrów jak dla budynków frontowych i oficyn;
- 7) nakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy wskazanej na rysunku planu granicy istniejącej działki budowlanej z możliwością zabudowy;
- 8) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy wskazanej na rysunku planu granicy istniejącej działki budowlanej z możliwością zabudowy;
- 9) dopuszcza się dach jednospadowy dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działki o nr ewid. 30 obr. 7 – 0,75,
 - b) dla działek o nr ewid.: 25, 26, 27, 28, 50 i 294 obr. 7 – 0,65,
 - c) dla pozostałych działek – 0,5;

- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1;
- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla działek o nr ewid.: 31, 47/1 i 51/1 obr. 7 – 1,5,
 - b) dla pozostałych działek –2,0;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla działek o nr ewid.: 28, 31, 47/1, 51/1 obr. 7 – 10%,
 - b) dla pozostałych działek – 0%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) realizacja budynków usługowych tylko w formie dobudowy do istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych w strefach lokalizacji zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - wysokość: maksymalnie 16,0 m, minimalnie 13,0 m,
 - liczba kondygnacji: 4 lub 5 kondygnacji nadziemnych,
 - dach: płaski,
 - b) dla budynków usługowych:
 - wysokość: maksymalnie 12,0 m, minimalnie 7,0 m,
 - liczba kondygnacji: 2 lub 3 kondygnacje nadziemne,
 - dach: płaski;
- 5) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy wskazanej na rysunku planu granicy istniejącej działki budowlanej z możliwością zabudowy;
- 6) zakaz realizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,0;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,5;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U-M 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 nowej zabudowy;
- 4) realizacja nowej zabudowy usługowo-mieszkaniowej po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków usługowych, mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych:
 - wysokość: maksymalnie 12,0 m, minimalnie 7,0 m,
 - liczba kondygnacji: 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 15°-35°,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - dla narożnej działki budowlanej dopuszcza się łamany układ kalenicy,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna, dopuszcza się drugą kondygnację jako poddasze użytkowe,
 - dach: wielospadowy nawiązujący do geometrii dachu budynku o funkcji podstawowej, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 35°;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych od strony przestrzeni publicznej;
- 6) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garażowej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków mieszkalnych;
- 7) przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych;
- 8) nakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy wskazanej na rysunku planu granicy istniejącej działki budowlanej z możliwością zabudowy;
- 9) dopuszcza się dach jednospadowy dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,05;
- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,0;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U-M 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 nowej zabudowy;
- 4) realizacja nowej zabudowy usługowo-mieszkaniowej po spełnieniu warunków:

- a) dla budynków usługowych, mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych:
- wysokość: maksymalnie 12,0 m, minimalnie 7,0 m,
 - liczba kondygnacji: 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 15°-35°,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - dla narożnej działki budowlanej dopuszcza się łamany układ kalenicy,
- b) dla budynków gospodarczych i garaży:
- wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna, dopuszcza się drugą kondygnację jako poddasze użytkowe,
 - dach: wielospadowy nawiązujący do geometrii dachu budynku o funkcji podstawowej, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 35°;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych od strony przestrzeni publicznej;
- 6) realizacja budynków gospodarczych i garaży na działkach o nr ewid.: 34 i 36 obr. 7 wyłącznie w strefie lokalizacji zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garażowej w ramach jednego budynku, przy zachowaniu parametrów jak dla budynków mieszkalnych, usługowych i usługowo-mieszkalnych;
- 8) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki;
- 9) dopuszcza się dach jednospadowy dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działki o nr ewid. 35 obr. 7 – 0,65,
 - b) dla pozostałych działek – 0,5;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,15;
- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek o nr ewid.: 34, 43/1, 43/2 i 44 obr. 7 – 1,0,
 - b) dla pozostałych działek – 2,0;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działki o nr ewid. 35 obr. 7 – 0%,
 - b) dla pozostałych działek – 20%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U-M 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 nowej zabudowy;

4) realizacja nowej zabudowy usługowo-mieszkaniowej po spełnieniu warunków:

a) dla budynków usługowych, mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych:

- wysokość: maksymalnie 9,0 m, minimalnie 7,0 m,
- liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 15°-35°,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
- dla narożnej działki budowlanej dopuszcza się łamany układ kalenicy,

b) dla budynków gospodarczych i garaży:

- wysokość: maksymalnie 6,0 m,
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna, dopuszcza się drugą kondygnację jako poddasze użytkowe,
- dach: wielospadowy nawiązujący do geometrii dachu budynku o funkcji podstawowej, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 35°;

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

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

7) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki;

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

9) zakaz realizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych na działce o nr ewid. 38 obr. 7;

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

11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1;

12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,0;

13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8U-M 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 nowej zabudowy; dla budynku frontowego zlokalizowanego na działce o nr ewid. 326/1 ustala się zakaz nadbudowy;

4) zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej w granicach strefy z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

5) realizacja nowej zabudowy usługowo-mieszkaniowej po spełnieniu warunków:

a) dla budynków usługowych, mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych:

- wysokość: maksymalnie 12,0 m, minimalnie 8,0 m,
- liczba kondygnacji: 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; na działkach o nr ewid. 326/1 i 326/2 obr. 7 dopuszcza się 1 kondygnację nadziemną przy zachowaniu minimalnej wysokości 8 m,
- dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 15°-35°,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, wzdłuż której sytuowany jest budynek,
- dla narożnej działki budowlanej dopuszcza się łamany układ kalenicy,

b) dla części budynków o funkcji gospodarczej i garażowej:

- wysokość: maksymalnie 6,0 m,
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna, dopuszcza się drugą kondygnację jako poddasze użytkowe,
- dach: wielospadowy nawiązujący do geometrii dachu budynku o funkcji podstawowej, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 35°;

6) nakaz łączenia funkcji: usługowej, mieszkaniowej, garażowej lub gospodarczej w ramach jednego budynku, przy zachowaniu parametrów jak dla budynków usługowych, mieszkalnych i usługowo-mieszkalnych;

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

8) dopuszcza się dach jednospadowy dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

9) zakaz realizacji nowej zabudowy gospodarczej i garażowej od strony przestrzeni publicznej;

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

11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1;

12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,0;

13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9U 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 nowej zabudowy;
- 4) realizacja nowej zabudowy usługowej po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość: maksymalnie 12,0 m, minimalnie 7,0 m,
 - b) liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się poddasze jako trzecią kondygnację nadziemną,
 - c) dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 15°-35°,

- d) kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;
- 5) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej i garażowej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków usługowych;
- 6) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy wskazanej na rysunku planu granicy istniejącej działki budowlanej z możliwością zabudowy;
- 7) zakaz realizacji wolno stojących budynków garażowych;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,0;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10U 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 nowej zabudowy;
- 4) realizacja nowej zabudowy usługowej po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość: maksymalnie 8,0 m, minimalnie 4,0 m,
 - b) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) dach: płaski;
- 5) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej i garażowej w ramach jednego budynku, przy zachowaniu parametrów jak dla budynków usługowych;
- 6) zakaz realizacji wolno stojących budynków garażowych;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,2;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11Uk ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy:

- 1) adaptacja budynku kościoła Baptistów zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowej zabudowy;

- 4) realizacja nowej zabudowy tylko w strefie zabudowy wyznaczonej na rysunku planu, po spełnieniu warunków:
- a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - usług sakralnych:
 - wysokość: maksymalnie 10,0 m, minimalnie 5,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale – 20°-40°,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy do granicy działki, przy której budynek jest lokalizowany,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - wysokość: maksymalnie 5,0 m,
 - liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna, dopuszcza się drugą kondygnację jako poddasze użytkowe,
 - dach: wielospadowy nawiązujący do geometrii dachu budynku o funkcji podstawowej, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 35°;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych od strony przestrzeni publicznej;
- 6) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garażowej w ramach jednego budynku, przy zachowaniu parametrów jak dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 7) nakaz zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy wskazanej na rysunku planu granicy istniejącej działki budowlanej z możliwością zabudowy;
- 8) dopuszcza się dach jednospadowy dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,0;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12U-MW ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz w strefie lokalizacji zabudowy;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa i nadbudowa budynków przeznaczonych do adaptacji możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowej zabudowy;
- 4) zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej w granicach strefy z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 5) realizacja nowej zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość:

- w strefie lokalizacji zabudowy wyznaczonej na rysunku planu: od 5,0 m do 8,0 m,
- pozostałe: maksymalnie 16,0 m, minimalnie 7,0 m,

b) liczba kondygnacji:

- w strefie lokalizacji zabudowy wyznaczonej na rysunku planu: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- pozostałe maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych,

c) dla obiektów jednokondygnacyjnych obowiązek zachowania minimalnej wysokości atyki lub okapu 5,5 m,

d) dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale – 15°-35°,

e) kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;

6) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej i usługowej w ramach jednego budynku;

7) zakaz realizacji wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych i wiat;

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

9) dopuszcza się dach jednospadowy dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;

11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,20;

12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,8;

13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13ZP i 14ZP ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy:

1) obowiązek ochrony istniejącej zieleni;

2) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15KS 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 budynków przeznaczonych do adaptacji możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;

4) realizacja nowych budynków garażowych po spełnieniu warunków:

a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,

b) liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna,

c) dach: płaski;

- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%.

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

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadbudowa budynku przeznaczonego do adaptacji możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 4) realizacja nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
 - b) dach: płaski;
- 5) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy wskazanej na rysunku planu granicy istniejącej działki budowlanej z możliwością zabudowy;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5%.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 17EE i 18EE ustala się warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadbudowa budynków przeznaczonych do adaptacji możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 4) realizacja nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
 - b) dach: płaski;
- 5) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy wskazanej na rysunku planu granicy istniejącej działki budowlanej z możliwością zabudowy;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,0;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;

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

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

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

§ 32. Na obszarze objętym planem można dokonać scaleń i podziału nieruchomości po spełnieniu warunków:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: 1MS, 2MS, 3MS, 5U-M, 6U-M i 7U-M ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m², przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 4MW ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m², przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 30,0 m;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: 8U-M, 9U i 10U ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m², przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 12U-MW ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m², przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 30,0 m;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 11Uk ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m², przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 35,0 m;
- 6) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych 90° z tolerancją ± 10°.

Rozdział 9.

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

§ 33. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 34. Dla obszaru objętego planem wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania o promieniu 15,0 m wokół pomnika przyrody (*lipa drobnolista*) oznaczonego na rysunku planu, dla którego ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń technicznych;
- 2) zakaz utwardzania nawierzchni w promieniu 3,0 m wokół pnia pomnika przyrody.

§ 35. Dla obszaru objętego planem znajdującego się w całości w podobszarze B obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 36. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad modernizacji i rozbudowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulicę Łódzką, stanowiącą drogę wojewódzką;
- 2) system komunikacji ogólnodostępnej obsługującej obszar planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, tworzą drogi publiczne: klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu

symbolem 1KDZ oraz klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDD, 3KDD i 4KDD;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDG, 6KDG, 7KDZ, 8KDL, 9KDL i 10KDD ustala się:

a) dla drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ – ulica Jarosława Dąbrowskiego – szerokość w liniach rozgraniczających od 19,0 m do 20,0 m,

b) dla dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 2KDD – ulica Krucza – szerokość w liniach rozgraniczających od 11,5 m do 12,5 m,

- 3KDD – ulica Szpitalna – szerokość w liniach rozgraniczających od 11,0 m do 12,0 m,

- 4KDD – ulica Królewska – szerokość w liniach rozgraniczających od 11,0 m do 12,0 m,

c) dla fragmentów dróg publicznych:

- 5KDG – fragment drogi wojewódzkiej, ulicy Łódzkiej,

- 6KDG – fragment drogi wojewódzkiej, ulicy Łódzkiej,

- 7KDZ – fragment drogi powiatowej, ulicy Kilińskiego,

- 8KDL – fragment drogi gminnej, ulicy Zielonej,

- 9KDL – fragment drogi powiatowej, ulicy Zielonej,

- 10KDD – fragment drogi powiatowej, ulicy Fabrycznej.

§ 37. 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, ciepłownicze, telekomunikacyjne 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.

§ 38. 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.

§ 39. 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 zastrzeżeniem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia każdego z tych terenów, z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach odrębnych.

§ 40. 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 bytowych i przemysłowych w oparciu o istniejącą sieć kanalizacyjną;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej,
 - b) powierzchniowo na teren własnej działki oraz z dopuszczeniem innych 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,
 - c) dopuszcza się sytuowanie i realizację wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz stacji wolno stojących na wydzielonych działkach o minimalnych wymiarach 5,0 m x 6,0 m z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 9 pkt 7;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z sieci gazowej,
 - c) z indywidualnych systemów ogrzewania w oparciu o:
 - odnawialne źródła ciepła, 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 oraz w którym przewidywana szczytowa moc cieplna instalacji i urządzeń do ogrzewania tego obiektu wynosi nie mniej niż 50 kW ustala się sposób zaopatrzenia w ciepło zgodny z przepisami ustawy Prawo energetyczne;
- 7) zaopatrzenie w gaz ziemny w oparciu o istniejącą sieć gazową; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli propan – butan oraz z naziemnych zbiorników przydomowych;
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne:
- a) w oparciu o istniejącą sieć,
 - b) w oparciu o systemy radiowe;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązek gromadzenia odpadów na terenie działek i ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 12.

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 42. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o oplanowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 10% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MS, 2MS, 3MS, 4MW, 6U-M, 10U i 15KS;
- 2) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5U-M, 7U-M, 8U-M i 12U-MW.

2. Wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9U, 11Uk, 13ZP, 14ZP, 16EE, 17EE, 18EE, 1KDZ, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDG, 6KDG, 7KDZ, 8KDL, 9KDL, 10KDD.

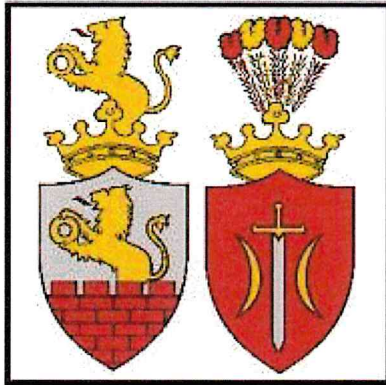
Rozdział 13.

Przepisy końcowe

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

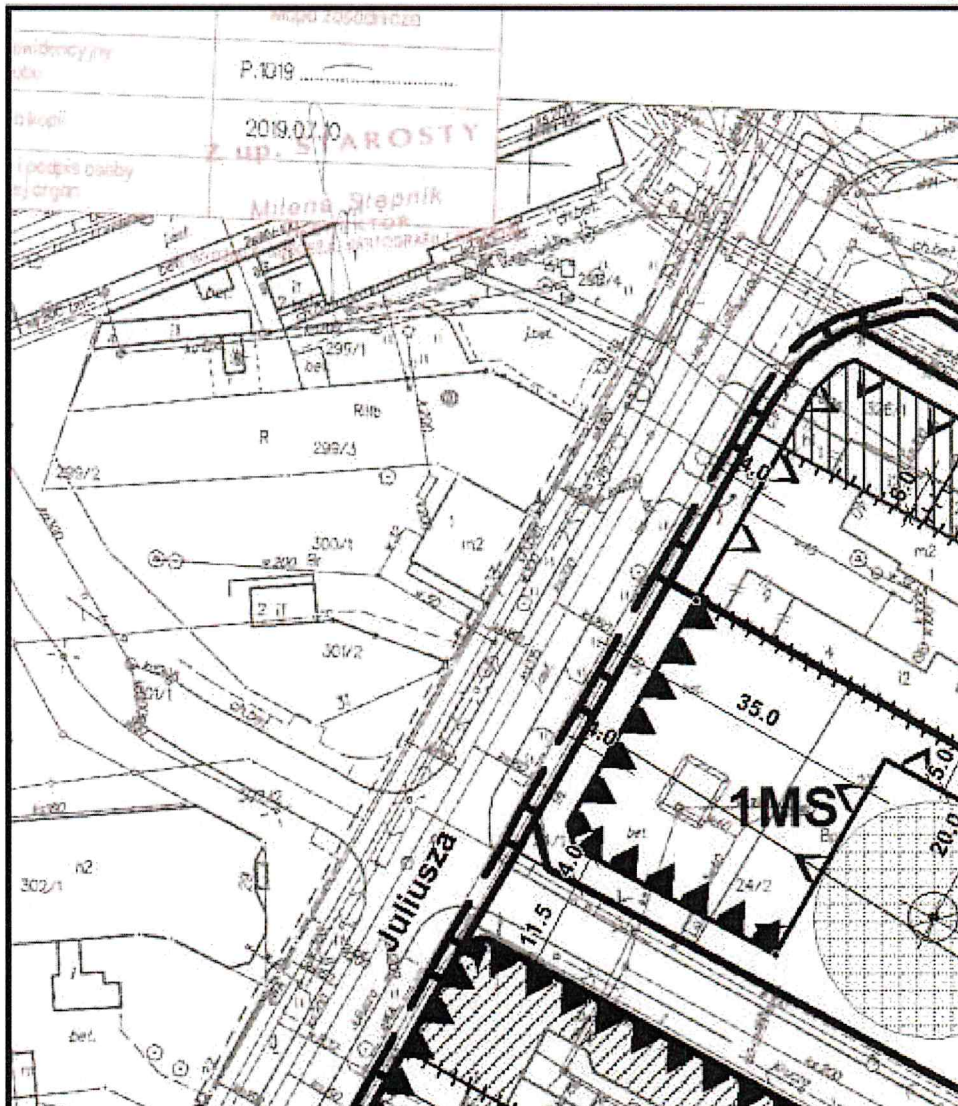
2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń w Zduńskiej Woli w Urzędzie Miasta oraz w Pasażu Powstańców Śląskich i przy ul. 1-go Maja, a także poprzez zamieszczenie jej treści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.

Załącznik Nr 1 arkusz nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.



Urząd Miasta Zduńska Wola
98-220 Zduńska Wola, ul. Stefana

MIEJSCOWOŚCI OBEJMUJĄ

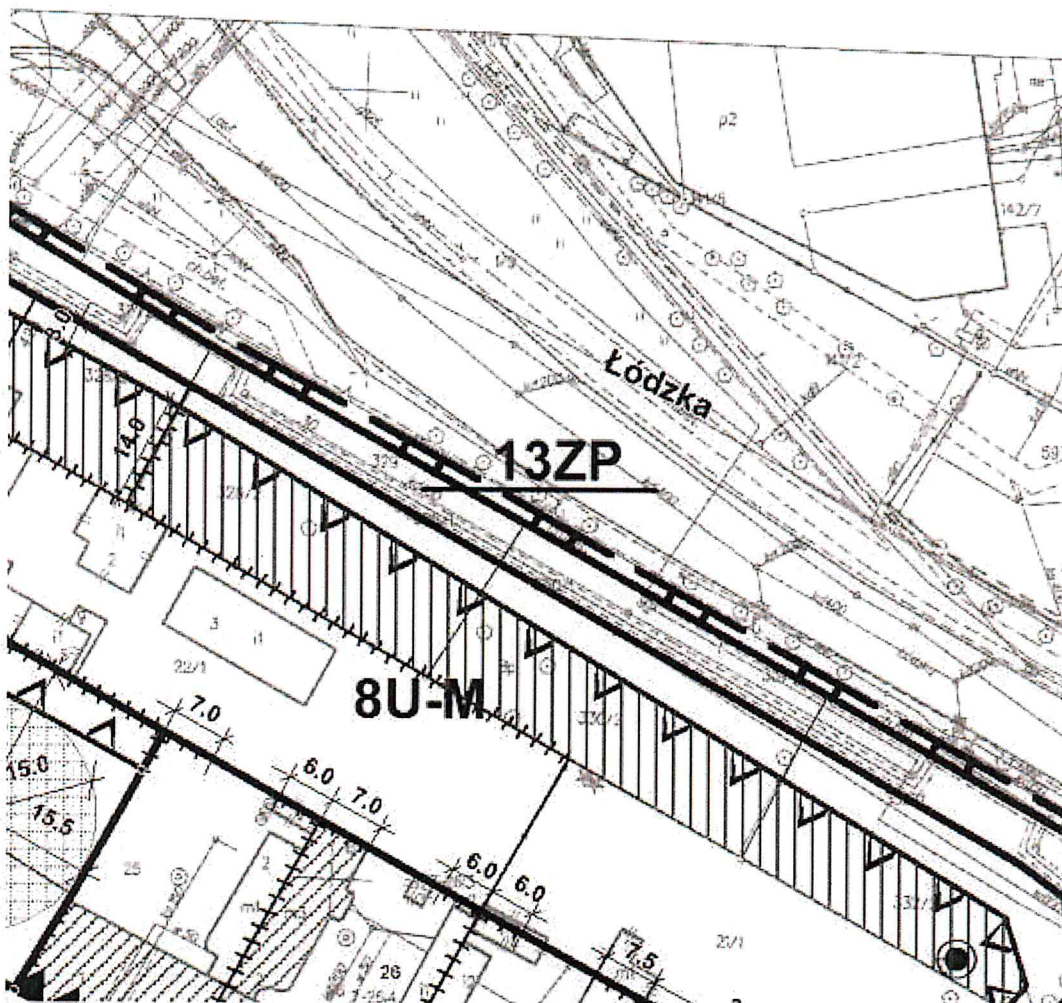


Zduńska Wola

ul. Złotnickiego 12, tel. sekr. 43 825 02 01, fax 43 825 02 02, tel. c

RY PLAN ZAGOSPODAR CY OBSZAR W REJONI

obr. Siódmy



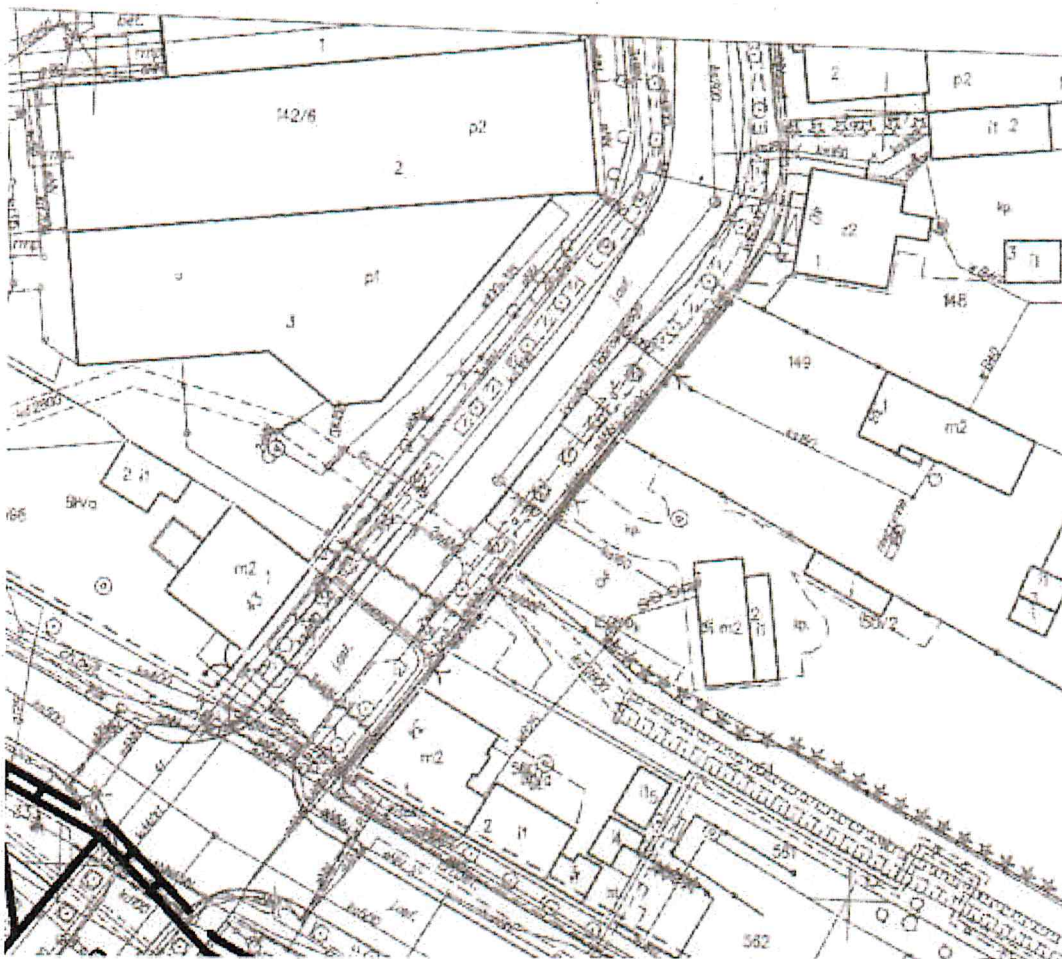
Załącznik Nr 1 arkusz nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.

entr. 43 825 02 00, e-mail: urząd_miasta@zdunskawola.pl, [www](http://www.zdunskawola.pl)

OWANIA PRZESTRZEN E ULIC: ŁÓDZKIEJ, JAN

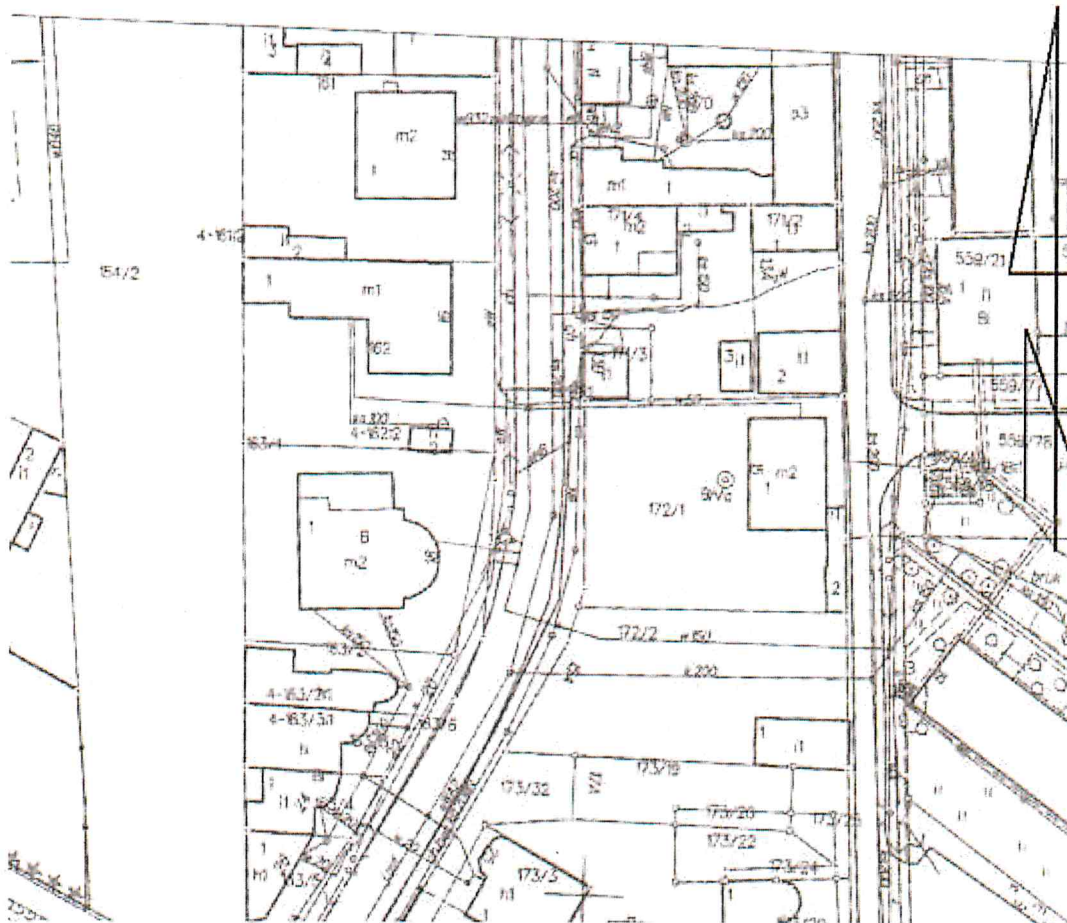
7/0007: dz. 29, 33/4, 37/8, 53/1, 54/3

SKALA 1:1000



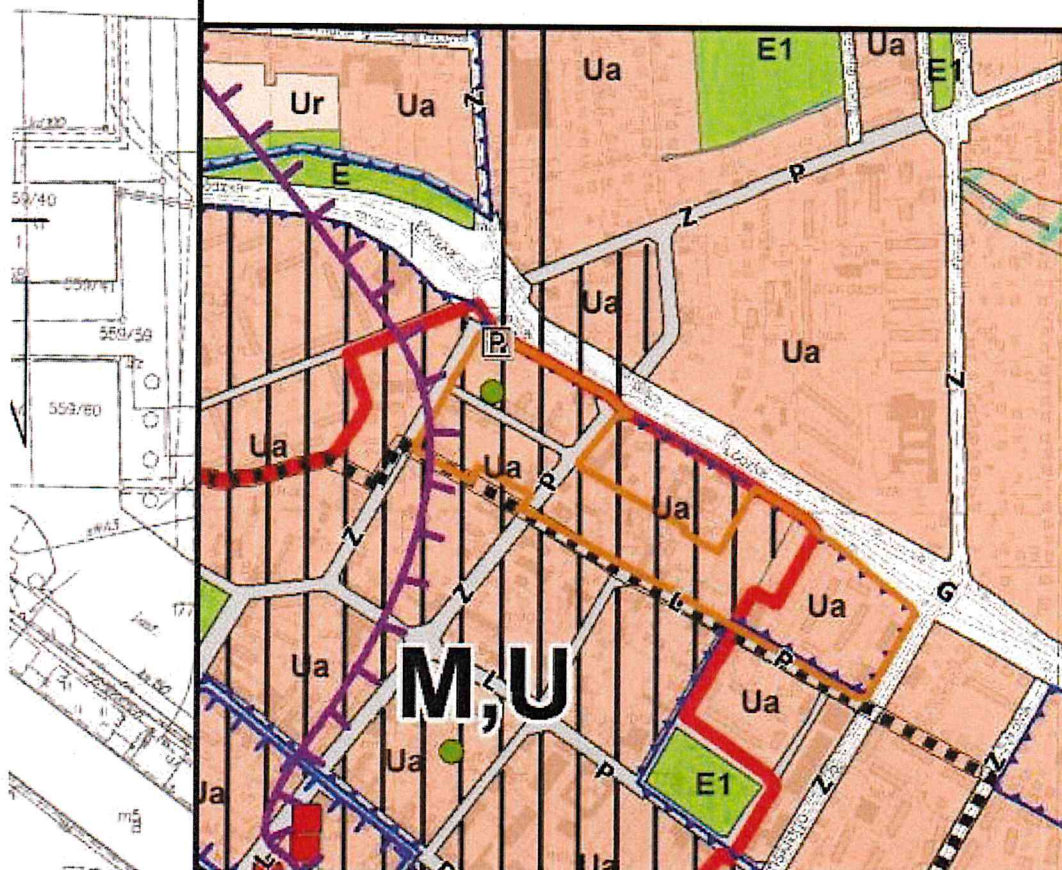
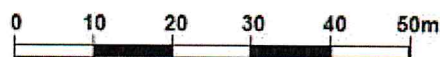
[/z.dunskawola.pl](http://z.dunskawola.pl)

NEGO MIASTA ZDUŃSKA WOLA NA KILIŃSKIEGO, ZIELC



ZDUŃSKA WOLA KRAJOWEJ, FABRYCZNEJ I JUWACKIEJ

SKALA RYSUNKU PLANU 1:1000
1cm - 10m

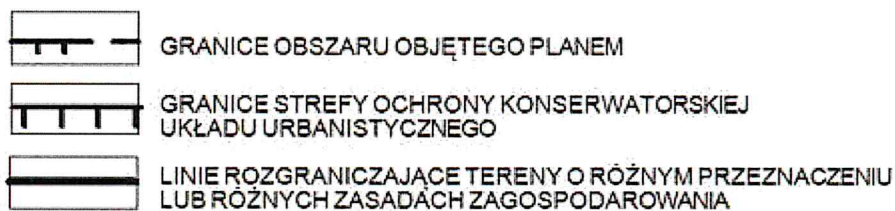


JLIUSZA

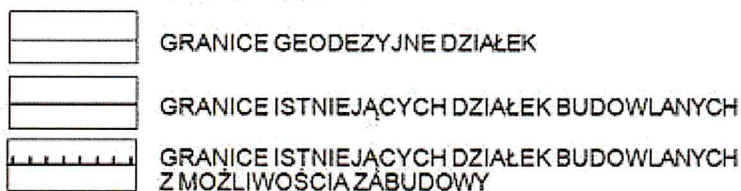
Załącznik nr 1
do uchwały nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.

OZNACZENIA

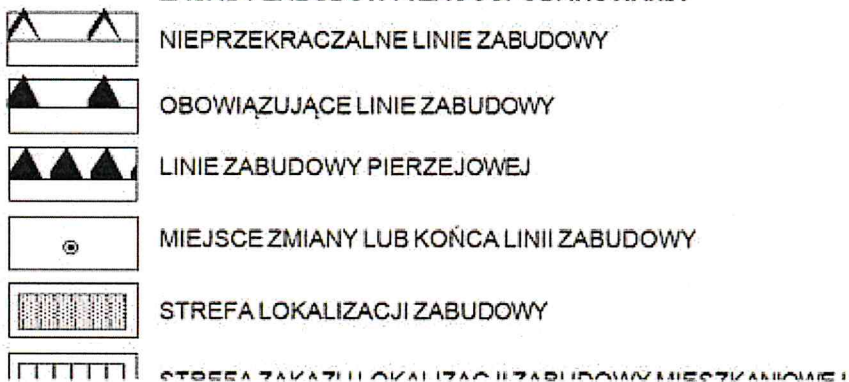
GRANICE OBSZARÓW, TERENÓW I STREF

- 
- Legend for boundaries and zones:
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU URBANISTYCZNEGO
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

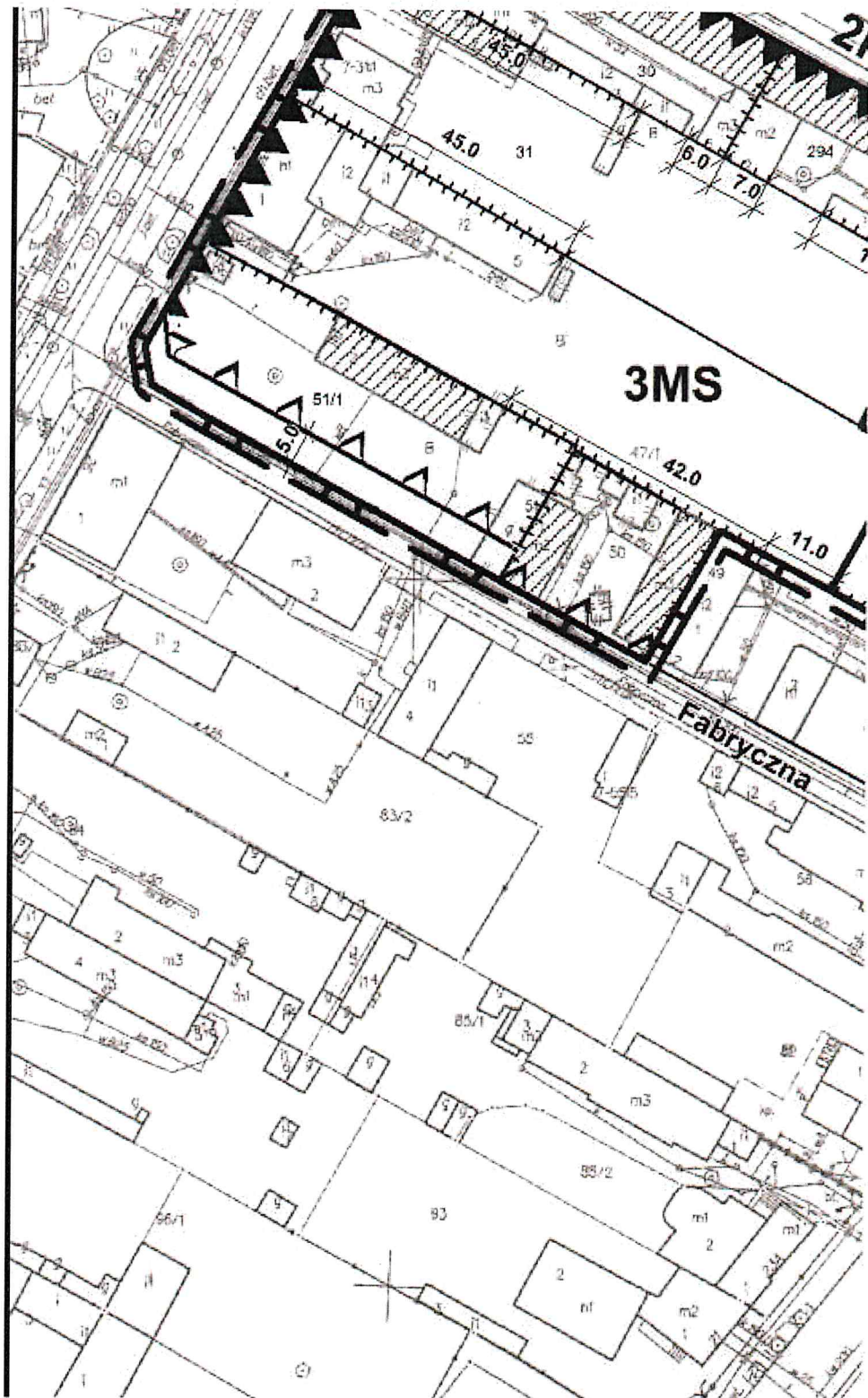
GRANICE DZIAŁEK

- 
- Legend for plot boundaries:
- GRANICE GEODEZYJNE DZIAŁEK
 - GRANICE ISTNIEJĄCYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH
 - GRANICE ISTNIEJĄCYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY

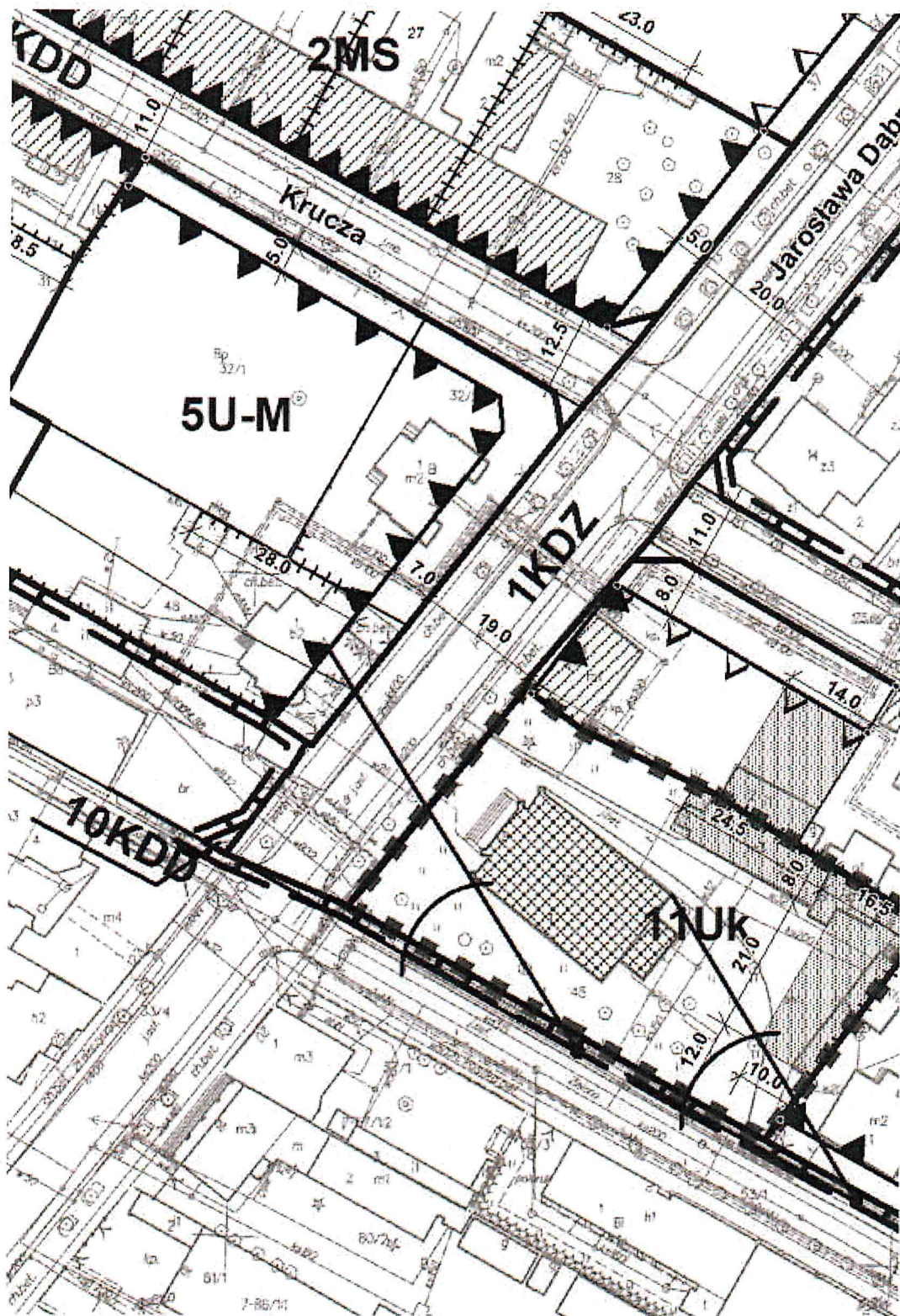
ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

- 
- Legend for building rules and zones:
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 - LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ
 - MIEJSCE ZMIANY LUB KOŃCA LINII ZABUDOWY
 - STREFA LOKALIZACJI ZABUDOWY
 - STREFA ZAKAZU LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

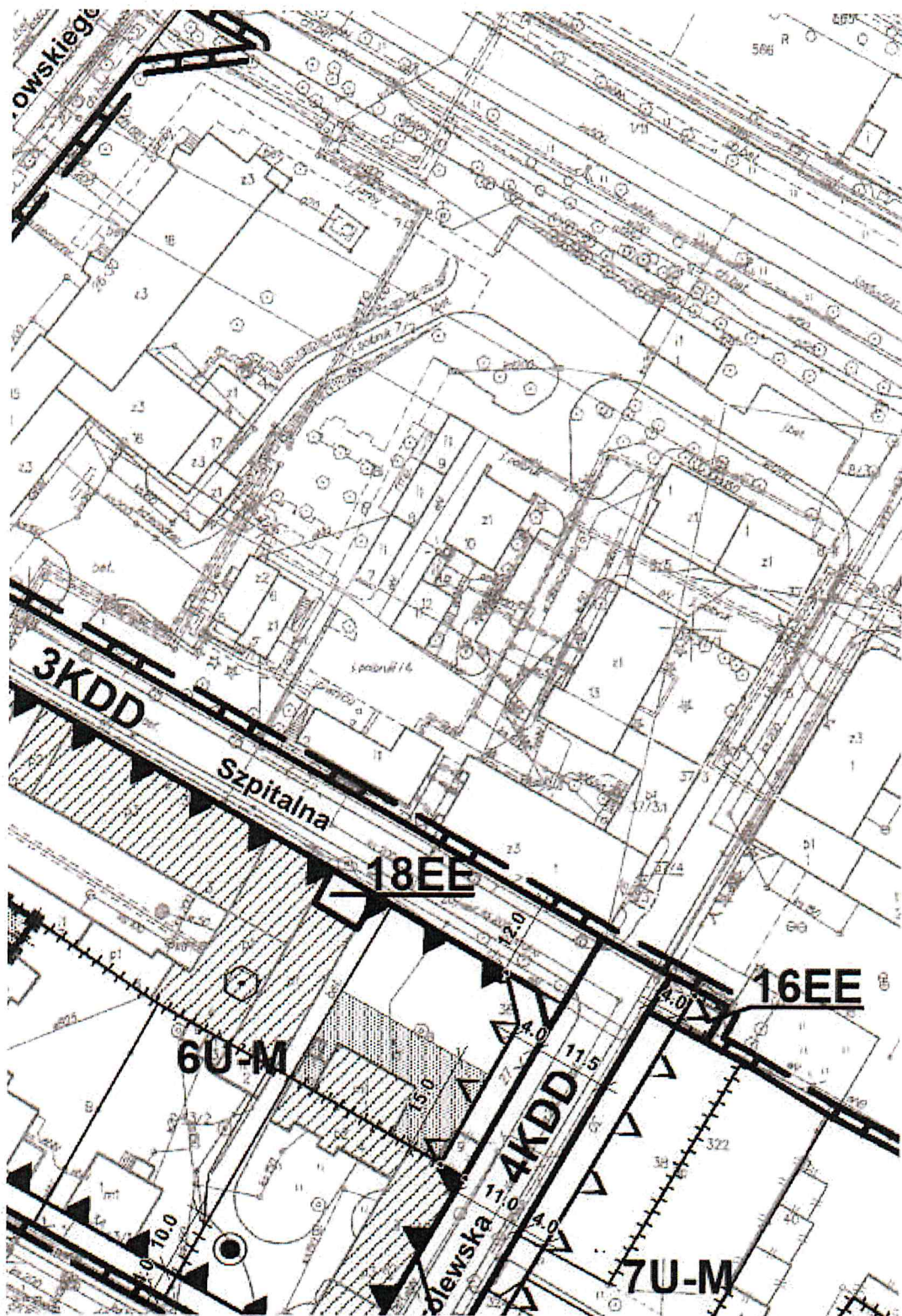
Załącznik Nr 1 arkusz nr 7 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.



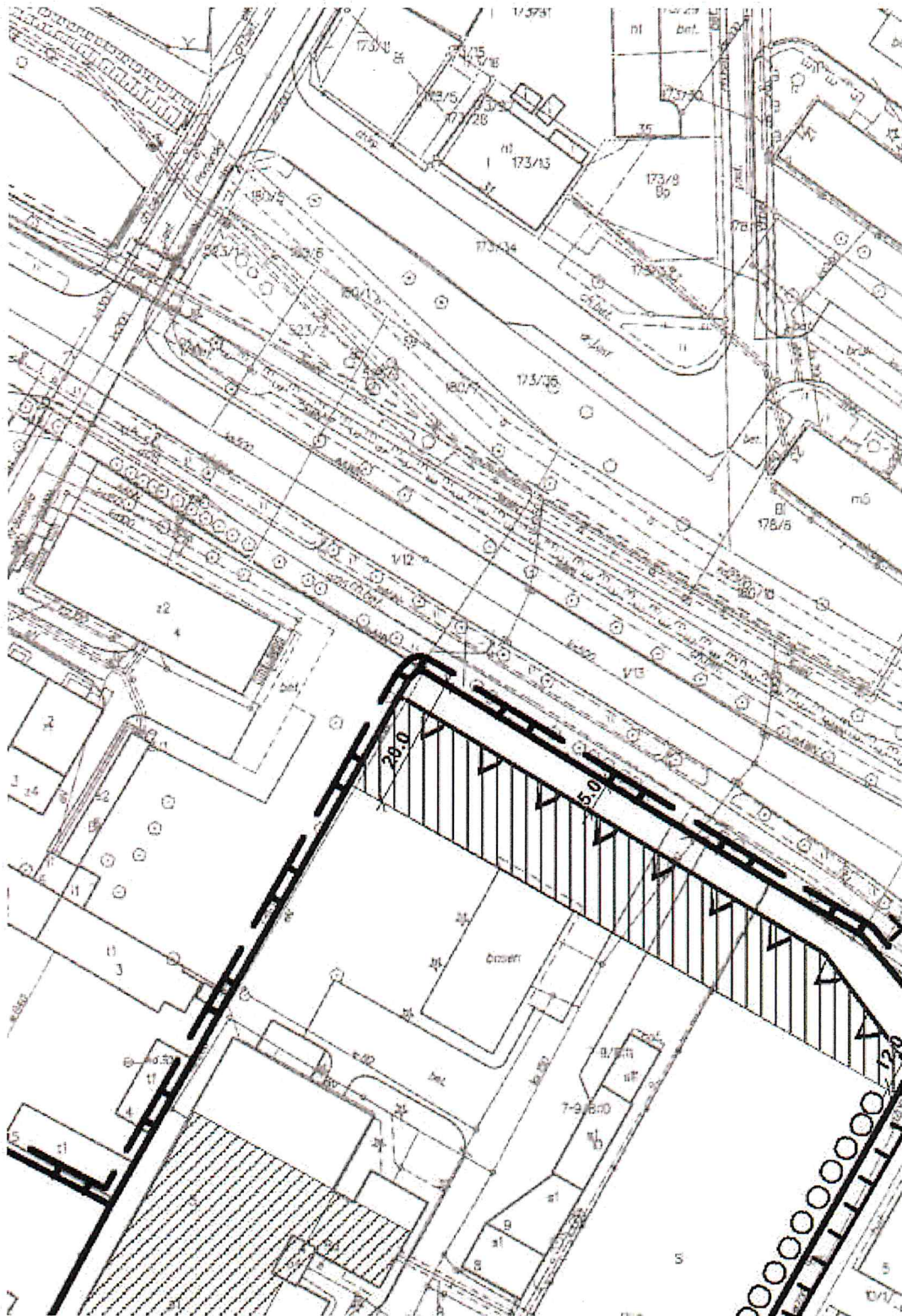
Załącznik Nr 1 arkusz nr 8 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.



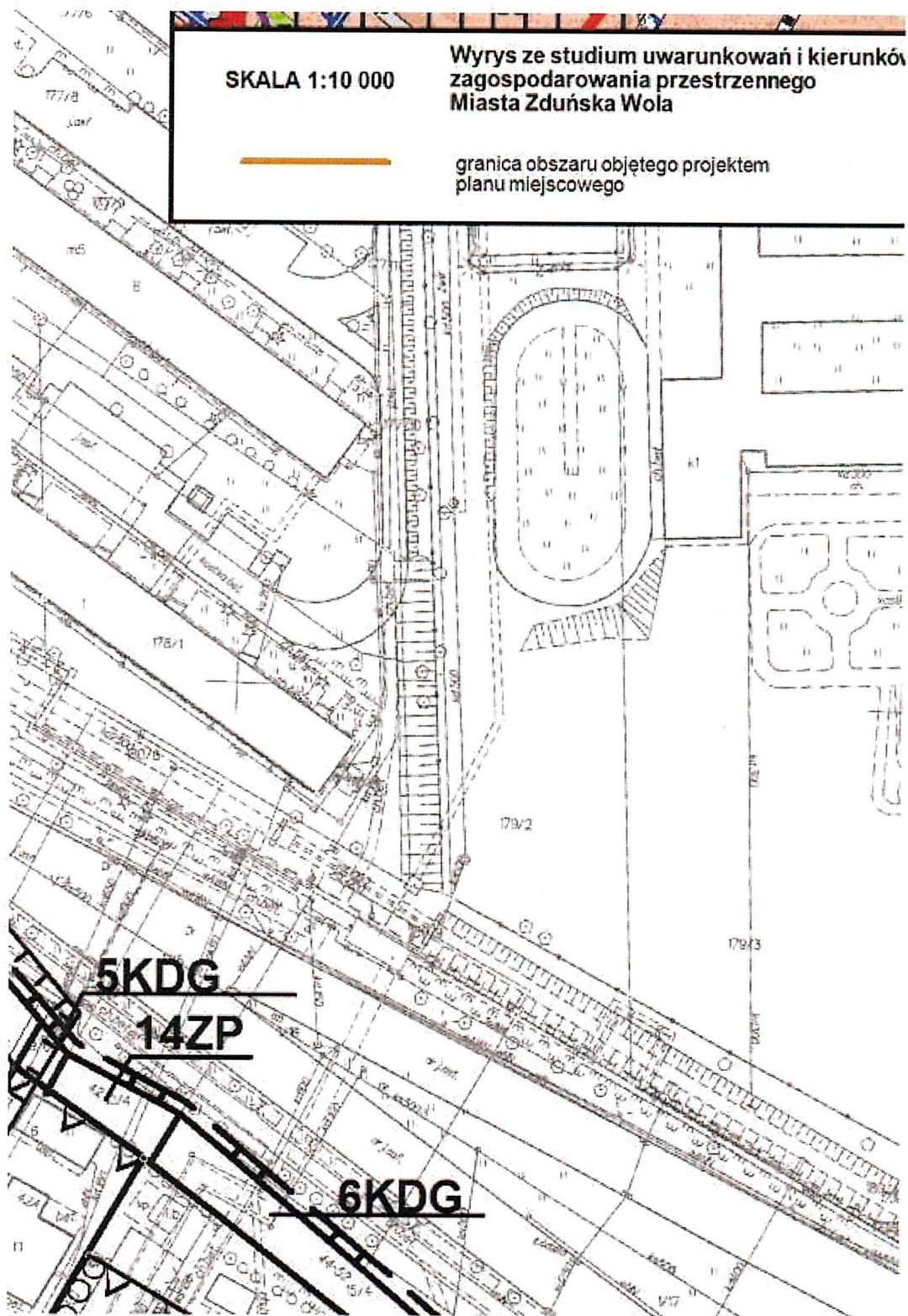
Załącznik Nr 1 arkusz nr 9 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.


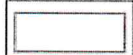
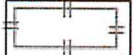

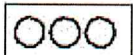


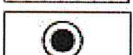







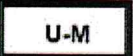

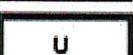

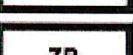


Załącznik Nr 1 arkusz nr 10 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.

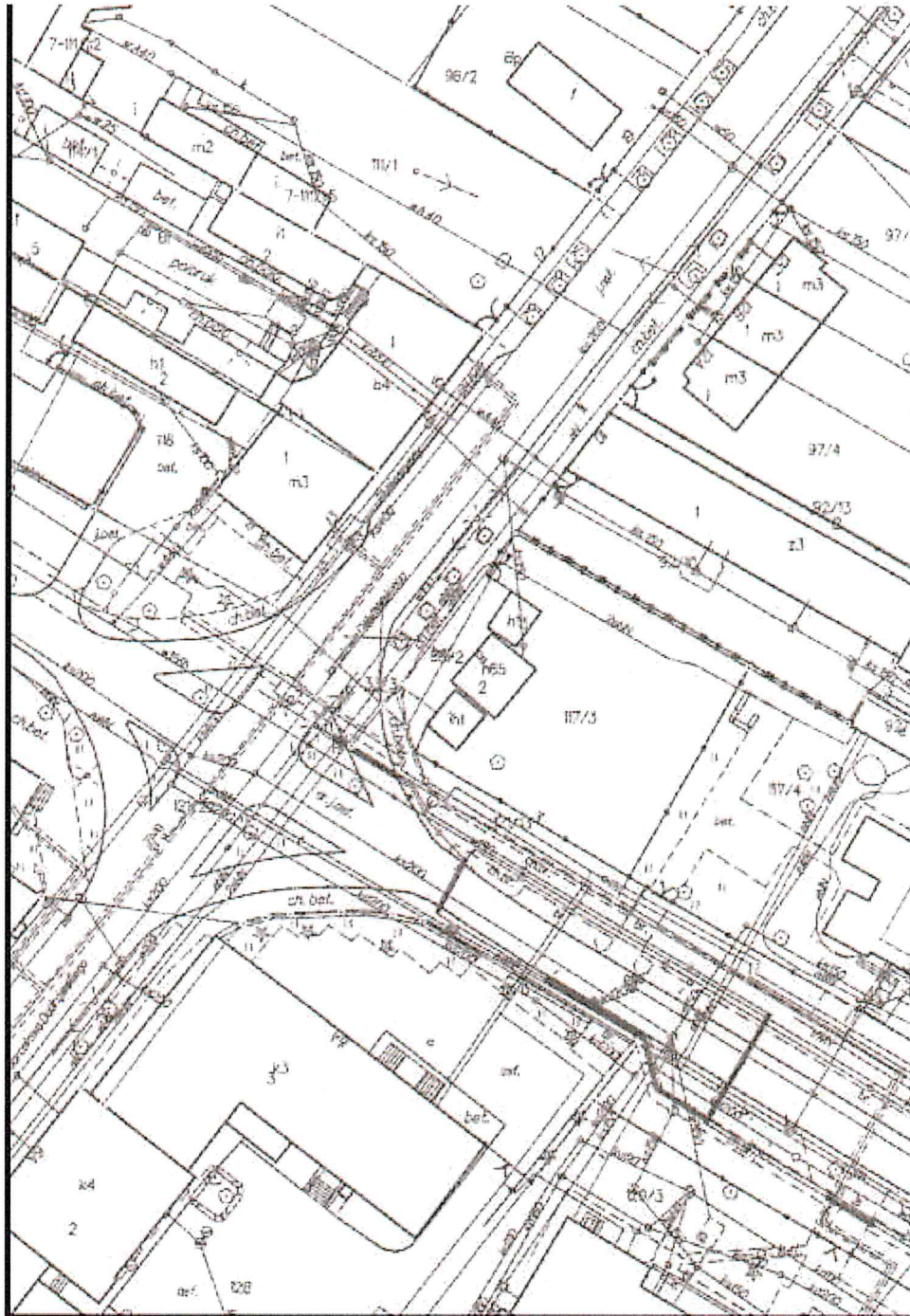


Załącznik Nr 1 arkusz nr 11 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.



	STREFA ZAKAZU LOCALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI DO ADAPTACJI
	BUDYNKI PROPONOWANE DO ROZBIÓRKI
	POMNIK PRZYRODY
	PROJEKTOWANY PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
	ZELEŃ ISTNIEJĄCA
	STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD POMNIKA PRZYRODY
	PROJEKTOWANA DOMINANTA ARCHITEKTONICZNA
OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW	
	BUDYNKI
	W TYM BUDYNEK WPISANY DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OTOCZENIE WRAZ Z OGRODZENIEM
	ISTNIEJĄCA DOMINANTA PRZESTRZENNA
	STREFA EKSPOZYCJI OBIEKTU ZABYTKOWEGO
PRZEZNACZENIE TERENU	
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O CHARAKTERZE ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG SAKRALNYCH
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

Załącznik Nr 1 arkusz nr 13 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.



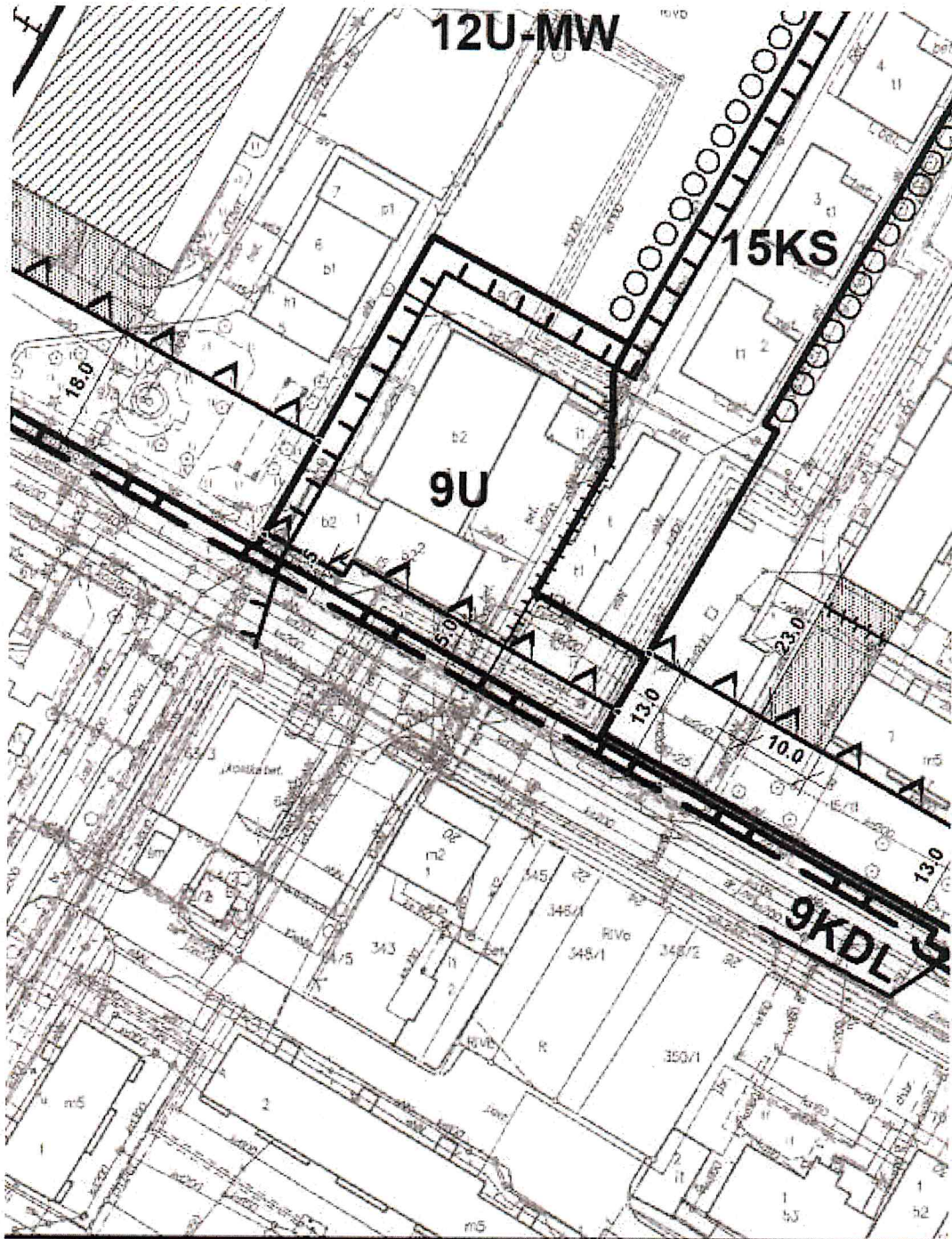
Załącznik Nr 1 arkusz nr 14 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.



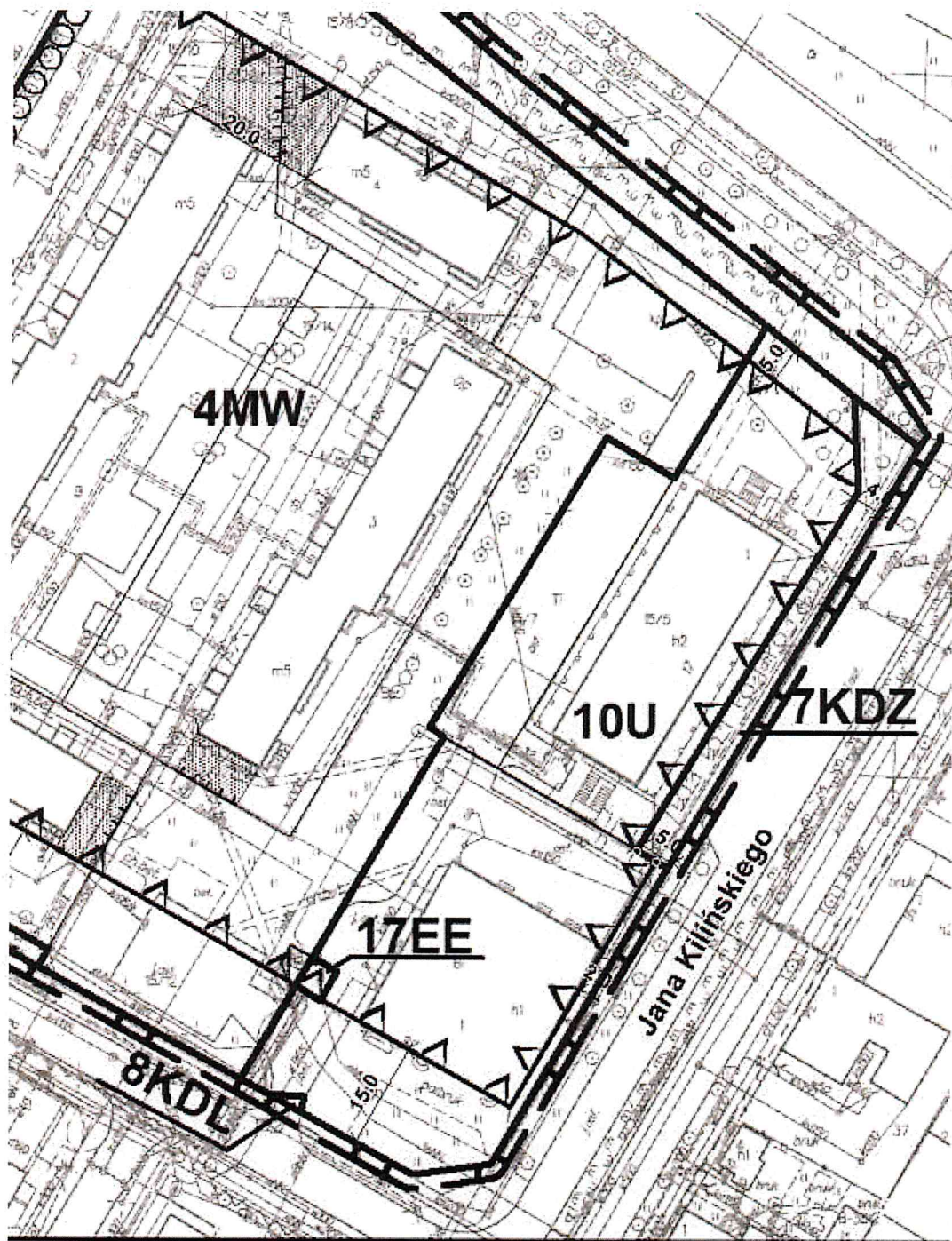
Załącznik Nr 1 arkusz nr 15 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.



Załącznik Nr 1 arkusz nr 16 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.



Załącznik Nr 1 arkusz nr 17 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.



Załącznik Nr 1 arkusz nr 18 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.



EE	TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI
KS	TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ
KDG, KDZ, KDL, KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
w	SIEĆ WODOCIĄGOWA
t	SIEĆ TELEFONICZNA
ks	SIEĆ KANALIZACYJNA
krd	SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
eNN	SIEĆ ENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA
co	SIEĆ CIEPŁOWNICZA
g	SIEĆ GAZOWA
OZNACZENIA DODATKOWE	
8.0	LINIE WYMIAROWE (m)
51/1	NUNERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

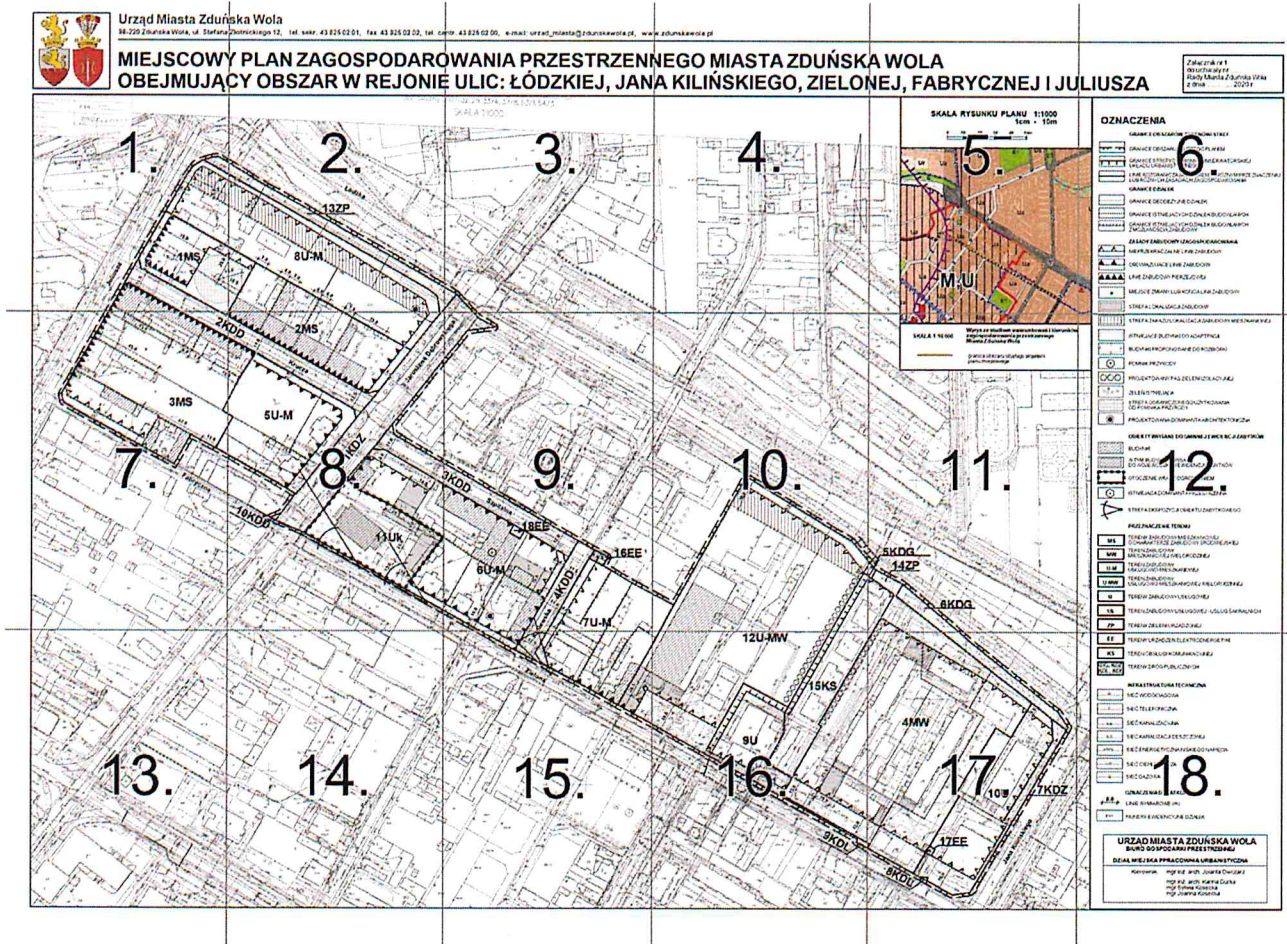
URZĄD MIASTA ZDUŃSKA WOLA
BIURO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

DZIAŁ MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

Kierownik: mgr inż. arch. Jolanta Owczarz

mgr inż. arch. Karina Durka
mgr Sylwia Kosecka
mgr Joanna Kosecka

Załącznik Nr 1 arkusz nr 19 do uchwały Nr
 Rady Miasta Zduńska Wola
 z dnia 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola
obejmującego obszar w rejonie ulic: Łódzkiej, Jana Kilińskiego, Zielonej, Fabrycznej i Juliusza**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie: w terminie od 27 września do 18 października oraz w dniach od 22 listopada do 13 grudnia 2019 roku.

W okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w terminie składania uwag do projektu planu miejscowego, wniesiono dwie uwagi dotyczące ustaleń projektu planu. Prezydent Miasta rozpatrzył uwagi w całości pozytywnie, a rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta uwzględniono w projekcie planu.

Ze względu na charakter rozpatrzonych uwag w niezbędnym zakresie wykonano czynności, wynikające z art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) - ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu. W sytuacji uwzględnienia uwag nie zachodzi konieczność wynikająca z art. 17 pkt 14 cytowanej ustawy, polegająca na przedstawieniu tych uwag Radzie Miasta do rozstrzygnięcia.

W okresie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, jak i w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, nie zgłoszono uwag do projektu planu.

W związku z powyższym nie wykonano czynności rozpatrzenia uwag.

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 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar w rejonie ulic: Łódzkiej, Jana Kilińskiego, Zielonej, Fabrycznej i Juliusza nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta (nie zakłada konieczności realizacji nowych dróg ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Dlatego nie formułuje się rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania.

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

Na podstawie uchwały nr LIX/666/18 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 ulic: Łódzkiej, Jana Kilińskiego, Zielonej, Fabrycznej i Juliusza, 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 ze zm.).

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 ulic: Łódzkiej, Jana Kilińskiego, Zielonej, Fabrycznej i Juliusza uwzględniają zapisy zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola, przyjętej uchwałą nr X/199/19 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 czerwca 2019 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 zabudowane oraz w ramach głównych obszarów funkcjonalnych miasta, oznaczony na rysunku studium symbolem **M,U** obszar śródmieścia.

1. Ustalenia polityki przestrzennej dla poszczególnych terenów

Tereny **Ua** – istniejącej, adaptowanej zabudowy, w tym zawierające niewielkie rezerwy na uzupełnienie, również tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji (śródmieście). Obowiązuje adaptacja i właściwa eksploatacja istniejącej zabudowy. Dopuszcza się:

- wymianę budynków, modernizację i rozbudowę,
- zabudowę istniejących rezerw terenowych.

2. Główne obszary funkcjonalne miasta

Oznaczony na rysunku studium symbolem **M,U** - obszar śródmieścia, ograniczony od północy drogą wojewódzką nr 482, 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: wielorodzinne osiedlowe, wielorodzinne, zbiorowe i jednorodzinne.

Usługi - adaptacja istniejących usług. Nowe usługi mogą być realizowane jako: podstawowe, uzupełniające i wspomagające funkcje: mieszkaniową, ogólnomiejskie, komercyjne i publiczne, związane z obsługą turystyki, rekreacji i sportu.

Produkcja - adaptacja istniejących zakładów.

Wytyczne konserwatorskie – Ochronie podlegają zabytki wpisane do rejestru oraz obiekty znajdujące się w wykazie gminnej ewidencji zabytków (GEZ).

Część obszaru objętego planem objęta 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, zielen uliczna.

Dla układu wewnętrznego - utrzymuje się istniejący, podstawowy układ uliczno – drogowy.

W projekcie planu wyznacza się:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MS, 2MS, 3MS,**
- 2) **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW,**
- 3) **tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 5U-M, 6U-M, 7U-M i 8U-M,**
- 4) **tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9U i 10U,**
- 5) **teren zabudowy usługowej – usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 11Uk,**
- 6) **teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 12U-MW,**
- 7) **tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 13ZP i 14ZP,**
- 8) **teren obsługi komunikacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 15KS,**
- 9) **tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 16EE, 17EE i 18EE,**
- 10) **tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDG, 6KDG, 7KDZ, 8KDL, 9KDL i 10KDD,**

– wchodzące w skład wyznaczonych w studium terenów zabudowy istniejącej, oznaczonych na rysunku studium symbolem Ua.

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 wyłożony do publicznego wglądu w dniach 27 września – 18 października 2019 r. W dniu 14 października 2019 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 1 listopada 2019 r. wniesiono dwie uwagi dotyczące projektu planu, pierwsza złożona przez osobę fizyczną w zakresie możliwości zabudowy w granicy, druga przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokator w Zduńskiej Woli dotyczyła zwężenia projektowanego pasa zieleni izolacyjnej.

Obydwie uwagi Prezydent Miasta rozpatrzył w całości pozytywnie. W związku z powyższym zaistniała potrzeba ponowienia procedury planistycznej w zakresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu z uwzględnionymi uwagami. W dniach od 22 listopada 2019 r. do 13 grudnia 2019 r. odbyło się drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, a w dniu 2 grudnia 2019 r. druga dyskusja publiczna. W ustawowym terminie, do dnia 27 grudnia 2019 r. nie wpłynęły uwagi do 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.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Jolanta Owczarz
KIEROWNIK DZIAŁU
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

PREZYDENT MIASTA

Konrad Pokora

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Paweł Szewczyk