

Projekt

Projekt niniejszego aktu prawnego
nie budzi zastrzeżeń pod względem
formalno - prawnym.

06.02.2020
dnia

RADCA PRAWNY

Podpis

Bartosz Marchel

**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 XIV/159/11 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola, zmienioną uchwałą nr XXVII/315/12 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 26 września 2012 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar w rejonie ulic: Kościelnej, Mickiewicza, Tkackiej, Sieradzkiej i placu Wolności nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar położony w rejonie ulic: Kościelnej, Mickiewicza, Tkackiej, Sieradzkiej i placu Wolności, zwany dalej "planem".

3. Plan obejmuje część tekstową oraz część graficzną, stanowiącą rysunek planu. Granice obszaru objętego planem, dla którego niniejszy plan stanowi akt prawa miejscowego, określone zostały na rysunku planu.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 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 doliny rzeki Pichny k. Zduńskiej Woli,
 - c) granice strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego,
 - d) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

SEKRETARZ MIASTA
Izabela Dobrowolska

- e) linie zabudowy pierzejowej,
- f) obowiązujące linie zabudowy,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- h) miejsce zmiany linii zabudowy,
- i) istniejąca sieć energetyczna średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania 15 m,
- j) projektowany pas zieleni izolacyjnej,
- k) strefa lokalizacji budynków gospodarczych i garaży,
- l) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- m) budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- n) budynki wpisane do rejestru zabytków,
- o) stanowisko archeologiczne,
- p) literowe oznaczenia przeznaczenia terenów,
- r) linie wymiarowe;

2) oznaczenia graficzne na rysunku, które nie są wymienione w pkt 1, mają charakter informacyjny.

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000;
- 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 przepisy aktów prawa miejscowego;
- 5) **nadzorze archeologicznym** – rozumie się przez to rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 6) **linii zabudowy pierzejowej** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązkowo na całej 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;
- 7) **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;

- 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) **miejscu zmiany linii zabudowy** – rozumie się przez to wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to działalność usługową niepowodującą przekroczenia standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu;
- 13) **usługach publicznych** – rozumie się przez to obiekty usługowe realizowane jako inwestycje celu publicznego oraz inne realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 14) **budynku frontowym** – rozumie się przez to budynek lokalizowany od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy;
- 15) **oficynie** – rozumie się przez to budynek połączony z budynkiem frontowym lub wolnostojący, usytuowany w głębi działki bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią i towarzyszący zabudowie frontowej;
- 16) **działce budowlanej** – rozumie się przez to działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **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;
- 18) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 19) **dachu spadowym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10°;
- 20) **dachu wielospadowym** – rozumie się przez to dach spadowy o minimum dwóch połaciach dachowych;
- 21) **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;
- 22) **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;
- 23) **modernizacji** – rozumie się przez to unowocześnienie i trwałe ulepszenie obiektu budowlanego;

- 24) **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 należytym stanie technicznym;
- 25) **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;
- 26) **wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej** – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 27) **oddziaływaniu na środowisko** – rozumie się przez to oddziaływanie na środowisko oraz na zdrowie ludzi;
- 28) **uciążliwości w granicach nieruchomości** – rozumie się przez to zakaz przekraczania dopuszczalnych standardów jakości środowiska w stosunku do istniejącej i projektowanej funkcji terenów sąsiednich;
- 29) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to odległość od naturalnej warstwy terenu do kalenicy lub najwyższego punktu budynku;
- 30) **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;
- 31) **odnawialnych źródłach energii** – rozumie się przez to źródła stosownie do definicji zawartej w ustawie o odnawialnych źródłach energii;
- 32) **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 kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

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

§ 6. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN i 8 MN**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **9 M-U, 10 M-U, 11 M-U, 12 M-U, 13 M-U, 14 M-U i 15 M-U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa i usługowa, z dopuszczeniem wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 3) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **16 U-MS, 17 U-MS, 18 U-MS, 19 U-MS i 20 U-MS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-mieszkaniowa z dopuszczeniem wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **21 U, 22 U i 23 U**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa;
- 5) teren zabudowy usługowej – usługi sakralne, oznaczony na rysunku planu symbolem **24 Uk-U**, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi sakralne,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe oraz zabudowa mieszkaniowa związana z funkcją podstawową terenu;
- 6) tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **25 Up, 26 Up i 27 Up**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne;
- 7) teren zabudowy usługowej – usługi publiczne i nieuciążliwe, oznaczony na rysunku planu symbolem **28 Up-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne i usługi nieuciążliwe;

- 8) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **29 U-P**, dla którego ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-produkcyjna o uciążliwości w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa składowa towarzysząca bezpośrednio funkcji podstawowej;
- 9) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **30 ZN i 31 ZN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej, upraw ogrodowych, szkółek leśnych, sadowniczych i roślin ozdobnych;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **32 ZP, 33 ZP i 34 ZP**, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej z preferencją zieleni ozdobnej;
- 11) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **35 EE i 36 EE**, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych;
- 12) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **37 KS**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: parking wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 13) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **38 KS**, dla którego ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: parking wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - dopuszcza się realizację budynku administracyjno-socjalno-gospodarczego związanego z obsługą parkingu;
- 14) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 KDZ, 2 KDZ, 3 KDL, 4 KDL, 5 KDD, 6 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **11 KDW, 12 KDW, 13 KDW i 14 KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 16) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **15 KX i 16 KX**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza i rowerowa.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- wymagające rewaloryzacji – zachodnia pierzeja ulicy Kościelnej, tworzona przez zabudowę frontową terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 19 U-MS, 20 U-MS i 24 Uk-U, południowa pierzeja ulicy Sieradzkiej, tworzona przez zabudowę frontową terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 16 U-MS, 17 U-MS i 18 U-MS oraz południowa pierzeja placu Wolności tworzona przez zabudowę frontową terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19 U-MS;
- wymagające uporządkowania, uzupełnienia funkcji i kontynuacji rozpoczętych procesów urbanizacji – tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN i 8 MN, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9 M-U, 10 M-U, 11 M-U, 12 M-U, 13 M-U, 14 M-U i 15 M-U, tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 21 U, 22 U, 23 U, 25 Up, 26 Up, 27 Up i 28 Up-U oraz teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 29 U-P;

- 3) wymagające kontynuacji funkcji i uzupełnienia zagospodarowania – tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 32 ZP i 33 ZP;
- 4) wymagający ukształtowania – teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 34 ZP;
- 5) wymagające ochrony wartości przyrodniczych i ekologicznych – tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 30 ZN i 31 ZN.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 7 MN, 8 MN, 21 U, 22 U i 23 U – 500 m²;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 MN – 450 m²;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 MN – 750 m²;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9 M-U, 10 M-U, 11 M-U, 12 M-U, 13 M-U, 14 M-U i 15 M-U:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 125 m² dla jednego segmentu,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m² dla jednego segmentu,
 - e) dla pozostałej zabudowy – 500 m²;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 16 U-MS, 17 U-MS, 18 U-MS, 19 U-MS, 20 U-MS i 27 Up – 1000 m²;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 24 Uk-U i 29 U-P – 2000 m²;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25 Up – 1500 m²;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26 Up – 3000 m²;
- 9) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28 Up-U – 1500 m²;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą:
 - a) działek wydzielanych pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także działek pełniących funkcję dojazdów i dojść,
 - b) działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic.

§ 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 dachówko podobnej, blachy płaskiej w kolorze miedzi lub szarości, dopuszcza się pokrycie papą gładką;
- 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 dopuszczanej 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;
- 7) zakaz stosowania okładzin z blachy falistej, blachy trapezowej i tworzyw sztucznych (typu siding);
- 8) na rysunku planu wskazuje się budynki proponowane do rozbiórki.

§ 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.

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

- 1) 1 MN – z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Jasnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDD;
- 2) 2 MN – z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Tkackiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDD;
- 3) 3 MN – z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Jasnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDD, z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Tkackiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDD, z istniejącej drogi wewnętrznej – ulicy Prusa, oznaczonej na rysunku planu symbolem 11 KDW;
- 4) 4 MN – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Mickiewicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL, z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Jasnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDD, z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Tkackiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDD, z istniejącej drogi wewnętrznej – ulicy Prusa, oznaczonej na rysunku planu symbolem 11 KDW;
- 5) 5 MN – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Mickiewicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL, z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Komisji Edukacji Narodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL oraz z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Jasnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDD;
- 6) 6 MN – z projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDD, z projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 KDD oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13 KDW;

- 7) 7 MN – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Mickiewicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL oraz z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Jasnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDD;
- 8) 8 MN – z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Jasnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDD;
- 9) 9 M-U – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Mickiewicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL;
- 10) 10 M-U – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Komisji Edukacji Narodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL, z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Jasnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDD oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12 KDW;
- 11) 11 M-U – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Komisji Edukacji Narodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL, z projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDD, z projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9 KDD oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 14 KDW;
- 12) 12 M-U – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Mickiewicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL, z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Komisji Edukacji Narodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL oraz z projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9 KDD;
- 13) 13 M-U – z projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDD oraz z projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 KDD;
- 14) 14 M-U – z projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDD oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 14 KDW;
- 15) 15 M-U – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Mickiewicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL oraz z projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9 KDD;
- 16) 16 U-MS – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Sieradzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ oraz z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Tkackiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDD;
- 17) 17 U-MS – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Sieradzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ oraz z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Komisji Edukacji Narodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL;
- 18) 18 U-MS – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Sieradzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ, z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Komisji Edukacji Narodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13 KDW;
- 19) 19 U-MS – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Sieradzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ, z istniejącej drogi zbiorczej – placu Wolności, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDZ, z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Kościelnej, położonej poza granicami planu oraz z projektowanych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8 KDD i 10 KDD;
- 20) 20 U-MS – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Mickiewicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL oraz z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Kościelnej, położonej poza granicami planu;
- 21) 21 U – z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Jasnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDD;
- 22) 22 U – z projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDD;

- 23) 23 U – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Mickiewicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL oraz z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Jasnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDD;
- 24) 24 Uk-U – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Kościelnej, położonej poza granicami planu, z projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9 KDD oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 14 KDW;
- 25) 25 Up – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Sieradzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ oraz z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Jasnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDD;
- 26) 26 Up – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Komisji Edukacji Narodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL, z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Jasnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDD oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDW;
- 27) 27 Up – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Sieradzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ, z projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 KDD oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13 KDW;
- 28) 28 Up-U – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Komisji Edukacji Narodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL oraz z projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDD;
- 29) 29 U-P – z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Tkackiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDD;
- 30) 30 ZN – z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Jasnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDD;
- 31) 31 ZN – z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Jasnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDD;
- 32) 32 ZP – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Sieradzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ;
- 33) 33 ZP – z istniejącej drogi zbiorczej – placu Wolności, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDZ;
- 34) 34 ZP – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Kościelnej, położonej poza granicami planu;
- 35) 35 EE – z istniejącej drogi dojazdowej – ulicy Tkackiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDD;
- 36) 36 EE – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Mickiewicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL;
- 37) 37 KS – z istniejącej drogi zbiorczej – placu Wolności, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDZ;
- 38) 38 KS – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Mickiewicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 13. 1. Obszar w granicach planu nie jest objęty ochroną prawną na mocy przepisów o ochronie przyrody i nie jest przewidziany do objęcia taką ochroną.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) strefę ochrony ekologicznej, obejmującą dolinę rzeki Pichny k. Zduńskiej Woli, zgodnie z rysunkiem planu, dla której określa się następujące zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7 MN, 8 MN, 9 M-U i 23 U, z wyjątkiem budynków proponowanych do rozbiórki zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 30 ZN i 31 ZN,
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, w pasie o maksymalnej szerokości:
 - 50 m wzdłuż drogi lokalnej – ulicy Mickiewicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7 MN, 9 M-U i 23 U,
 - 45 m wzdłuż drogi lokalnej – ulicy Jasnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8 MN i 23 U,
 - 34 m wzdłuż drogi lokalnej – ulicy Jasnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7 MN,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 38 KS lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - d) zakaz podpiwniczenia zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7 MN, 8 MN, 9 M-U, 23 U i 38 KS,
 - e) dopuszcza się utrzymanie istniejącego parkingu na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 38 KS,
 - f) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
 - g) zakaz przekształcania naturalnego ukształtowania doliny rzeki Pichny k. Zduńskiej Woli na terenach oznaczonych symbolami: 30 ZN i 31 ZN;
- 2) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) zakaz określony w pkt 2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 4) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 5) obowiązek przestrzegania standardów emisji względem funkcji terenów sąsiednich, przy czym obowiązek ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 6) obowiązek wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód na terenach dojazdów, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej sieci kanalizacyjnej;
 - 8) obowiązek zainstalowania urządzeń oczyszczających na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów;
 - 9) 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;
 - 10) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami odrębnymi;
 - 11) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) 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,

- b) obowiązek realizacji projektowanych pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 2 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) w przypadku realizacji indywidualnych systemów ogrzewania obowiązek stosowania źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 13) obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych wg następującej klasyfikacji:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN i 8 MN ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9 M-U, 10 M-U, 11 M-U, 12 M-U, 13 M-U, 14 M-U, 15 M-U, 16 U-MS, 17 U-MS, 18 U-MS, 19 U-MS, 20 U-MS, 21 U, 22 U i 23 U ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 25 Up, 26 Up, 27 Up i 28 Up-U ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 30 ZN i 31 ZN ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 5.

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

§ 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 rejestru zabytków województwa łódzkiego, przedstawione w poniższej tabeli:

Lp.	Adres	Obiekt	Nr karty GEZ	Rejestr zabytków
1.	Kościelna 6	dom, k. XIX w.	52	–
2.	Kościelna 12	dom, pocz. XX w.	54	–
3.	Kościelna 14	dom, pocz. XX w.	56	–
4.	Kościelna 16	dom, pocz. XX w.	57	–
5.	Kościelna 20	plebania, pocz. XX w.	60	–
6.	Kościelna 22	dom, poł. XIX w.	61	–
7.	Kościelna 24	zespół zabudowań pofabrycznych – portiernia, 1 ćw. XX w.	62	–
8.	Kościelna 24	zespół zabudowań pofabrycznych – hala fabryczna I, 1 ćw. XX w.	63	–
9.	Kościelna 24	zespół zabudowań pofabrycznych – hala fabryczna II, 1 ćw. XX w.	64	–
10.	Mickiewicza 2	zespół – dom, pocz. XX w.	137	–
11.	Mickiewicza 2	zespół – oficyna, pocz. XX w.	138	–
12.	Mickiewicza 6	dom, 1925 r.	140	–
13.	plac Wolności 1	zespół – dom, pocz. XX w.	162	–
14.	plac Wolności 1	zespół – oficyna, pocz. XX w.	163	–
15.	plac Wolności 2	zespół – dom, pocz. XX w.	164	–

16.	plac Wolności 2	zespół – oficyna, pocz. XX w.	165	–
17.	plac Wolności 3-4	dom, k. XIX w.	166	–
18.	plac Wolności 5, 5A, 5B	dom, k. XIX w.	167	–
19.	plac Wolności 6	dom, pocz. XX w.	168	–
20.	plac Wolności 7	oficyna, pocz. XX w.	169	–
21.	Sieradzka 3	zespół – dom i oficyna, pocz. XX w.	191	–
22.	Sieradzka 23	dom, k. XIX w.	192	–
23.	Sieradzka 29	gimnazjum męskie 318/A, 3 ćw. XIX w.	195	318/A
24.	Sieradzka 33	dom, pocz. XX w.	197	–
25.	Tkacka 7-9	młyn, XIX/XX w.	216	–
26.	–	Układ urbanistyczny Miasta Zduńska Wola	292	–
27.	Zduny 5 stan. 49, na obszarze AZP 70-46	stanowisko archeologiczne: OSADA kultura polska – okres nowożytny	–	–

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, granice której wyznaczono na rysunku planu;
- 2) 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;
- 3) w odniesieniu do budynków 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;
- 4) w odniesieniu do obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, ustala się, iż wszelkie działania inwestycyjne przy zabytku wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla budynków będących charakterystycznymi elementami zabudowy śródmiejskiej, sakralnej i fabrycznej wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, 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 oraz na zasadach zapewniających zachowanie istniejących istotnych dla miejscowej tradycji: architektonicznych proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
 - b) możliwość nadbudowy do wysokości 13 m, maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych oraz przy zachowaniu istniejących elementów i detali wystroju architektonicznego elewacji frontowej budynków zlokalizowanych przy ulicy: Kościelnej 6, 14 i 16, placu Wolności 3-4 oraz 5, 5A, 5B, Sieradzkiej 33; dla pozostałych budynków ustala się zakaz nadbudowy,

- c) możliwość rozbudowy budynków zlokalizowanych przy ulicy: Kościelnej 14 i 16, Mickiewicza 2 i 6 (zespół – dom i oficyna), placu Wolności 7 oraz Sieradzkiej 3; dla pozostałych budynków ustala się zakaz rozbudowy,
- d) 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;
- 6) dla nowo powstających budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego ustala się obowiązek harmonijnego wkomponowania nowych i rozbudowywanych budynków frontowych zlokalizowanych wzdłuż ulic: Sieradzkiej, placu Wolności, Kościelnej i Mickiewicza 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, tj: ceramika i kamień odpowiednio dostosowanych do kontekstu pod względem opracowania faktury i kolorystyki;
- 7) dla stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny przestrzeni publicznych, tj. tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDZ, 2 KDZ, 3 KDL, 4 KDL, 5 KDD, 6 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 11 KDW, 12 KDW, 13 KDW, 14 KDW, 15 KX i 16 KX oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 32 ZP, 33 ZP i 34 ZP.

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

3. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. 1. Rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy pod warunkiem, że jej użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz przy spełnieniu pozostałych warunków niniejszej uchwały, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

2. Dla istniejącej zabudowy, dla której nie są określone parametry zabudowy, dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu z możliwością zmiany układu połączeń dachowych z tolerancją $\pm 5^\circ$ w stosunku do stanu istniejącego.

3. W przypadku, gdy istniejąca zabudowa w granicach poszczególnych terenów przekracza ustalone parametry i wskaźniki, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów z zakazem ich powiększania.

4. W przypadku, gdy rozbudowa istniejącego budynku nie obejmuje zmiany wysokości dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu.

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

2. Dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ust. 1:

- 1) zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę uwzględniając wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, zgodnie z parametrami określonymi w planie dla zabudowy;
 - 2) zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej lub pierzejowej, zgodnie z parametrami określonymi w planie dla zabudowy.
3. 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.
4. Poza liniami zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN i 6 MN** ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
 - wysokość: maksymalnie 9 m,
 - liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych $15^{\circ} - 40^{\circ}$,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, z wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 528 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6 MN, dla której do czasu realizacji nowej zabudowy dopuszcza się prostopadłą kalenicę,
 - dla narożnych działek budowlanych dopuszcza się łamany układ kalenicy,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - wysokość: maksymalnie 4,5 m,
 - liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna,
 - dachy: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją $\pm 5^{\circ}$ o maksymalnym kącie nachylenia 40° lub dachy płaskie,
 - kierunek kalenicy: równoległy do granicy działki, przy której budynek jest lokalizowany;
- 2) obowiązek lokalizacji budynków zgodnie ze strefą lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wyznaczoną na rysunku planu, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 MN, dla którego ustala się obowiązek lokalizacji budynków w głębi działki;
- 3) dopuszcza się łączenie funkcji gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;
- 4) zakaz realizacji wolnostojących budynków usługowych;
- 5) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 7) dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30° ;
- 8) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym istniejących budynków parterowych;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

- a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie $500 \text{ m}^2 - 0,40$,
- b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 500 m^2 i maksymalnie $1000 \text{ m}^2 - 0,35$, z wyjątkiem:
- działki budowlanej o nr ewid. 165 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 MN oraz działki budowlanej o nr ewid. 176 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 MN, dla których dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – $0,40$,
 - działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 180 i 181 obr. 6 i działki budowlanej o nr ewid. 184 obr. 6, zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 MN, dla których dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – $0,45$,
- c) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż $1000 \text{ m}^2 - 0,30$;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – $0,05$;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie $500 \text{ m}^2 - 0,80$,
- b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 500 m^2 i maksymalnie $1000 \text{ m}^2 - 0,70$, z wyjątkiem:
- działki budowlanej o nr ewid. 165 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 MN oraz działki budowlanej o nr ewid. 176 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 MN, dla których dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – $0,80$,
 - działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 180 i 181 obr. 6 oraz działki budowlanej o nr ewid. 184 obr. 6, zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 MN, dla których dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – $0,90$,
- c) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż $1000 \text{ m}^2 - 0,60$;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie $500 \text{ m}^2 - 20 \%$, z wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 160 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 MN, dla której dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15% ,
- b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 500 m^2 i maksymalnie $1000 \text{ m}^2 - 25 \%$, z wyjątkiem:
- działki budowlanej o nr ewid. 165 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 MN oraz działki budowlanej o nr ewid. 176 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 MN, dla których dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20% ,
 - działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 180 i 181 obr. 6 oraz działki budowlanej o nr ewid. 184 obr. 6, zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 MN, dla których dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5% ,

c) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000 m² – 30 %.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7 MN i 8 MN ustala się:

1) parametry zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:

- wysokość: maksymalnie 9 m,
- liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 15° – 40°,
- 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 4,5 m,
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna,
- dachy: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją $\pm 5^\circ$ o maksymalnym kącie nachylenia 40° lub dachy płaskie,
- kierunek kalenicy: równoległy do granicy działki, przy której budynek jest lokalizowany;

2) dopuszcza się łączenie funkcji gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;

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

4) obowiązek lokalizacji budynków gospodarczych i garaży zgodnie ze strefą lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wyznaczoną na rysunku planu, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8 MN, dla którego ustala się obowiązek lokalizacji budynków w głębi działki;

5) zakaz realizacji wolnostojących budynków usługowych, za wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 47 obr. 11, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7MN oraz działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 74/3 i 74/4 obr. 11, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8 MN, dla których dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy usługowej zgodnie z parametrami określonymi dla zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej;

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

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

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

9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 1000 m² – 0,35, z wyjątkiem działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 74/3 i 74/4 obr. 11, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8 MN, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,55,

- b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000 m² – 0,30, z wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 47 obr. 11, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7 MN, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 1000 m² – 0,70, z wyjątkiem działek budowlanych o nr ewid. 74/3 i 74/4 obr. 11, zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8 MN, dla których dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,10,
- b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000 m² – 0,60, z wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 47 obr. 11, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7 MN, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 1000 m² – 25 %, z wyjątkiem działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 74/3 i 74/4 obr. 11, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8 MN, dla której dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
- b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000 m² – 0,30, z wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 47 obr. 11, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7 MN, dla której dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 M-U** ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
- wysokość: maksymalnie 9 m,
 - liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 15° – 40°,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, z wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 337/2 obr. 6, dla której dopuszcza się prostopadły układ kalenicy,
- b) dla budynków gospodarczych i garaży:
- wysokość: maksymalnie 4,5 m,
 - liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna,
 - dachy: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją ± 5° o maksymalnym kącie nachylenia 40° lub dachy płaskie,
 - kierunek kalenicy: równoległy do granicy działki, przy której budynek jest lokalizowany;
- 2) obowiązek lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w głębi działki;
- 3) obowiązek łączenia funkcji gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;

- 4) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;
- 5) dla działki budowlanej o nr ewid. 339/2 obr. 6 dopuszcza się lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych w bryle budynku usługowego;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 7) dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30°;
- 8) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym istniejących budynków parterowych;
- 9) usługi handlu mogą stanowić:
 - a) 60 % zabudowy usługowej, w przypadku, gdy powierzchnia zabudowy działki jest większa niż 200 m²,
 - b) 100 % zabudowy usługowej, w przypadku, gdy powierzchnia zabudowy działki wynosi maksymalnie 200 m²;
- 10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 200 m² – 0,60,
 - b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 200 m² i maksymalnie 500 m² – 0,50,
 - c) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 500 m² i maksymalnie 1000 m² – 0,35,
 - d) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000 m² – 0,30,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 200 m² – 1,20,
 - b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 200 m² i maksymalnie 500 m² – 1,0,
 - c) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 500 m² i maksymalnie 1000 m² – 0,7,
 - d) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000 m² – 0,60;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 200 m² – 5 %, z wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 331/1 obr. 6, dla której dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%,
 - b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 200 m² i maksymalnie 500 m² – 10 %,
 - c) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 500 m² i maksymalnie 1000 m² – 20 %,
 - d) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000 m² – 25 %,
 - e) w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9 M-U**, **11 M-U** i **14 M-U** ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- wysokość: maksymalnie 9 m, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11 M-U wysokość: maksymalnie 15 m, natomiast dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9 M-U i 14 M-U wysokość: maksymalnie 12 m,
- liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11 M-U dopuszcza się maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, natomiast dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9 M-U i 14 M-U dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych $15^{\circ} - 40^{\circ}$,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy do frontu działki, przy czym dla nowo wydzielonych działek budowlanych z działek o nr ewid. 354/1 i 354/13 obr. 6, zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11 M-U, kierunek głównej kalenicy równoległy do ulicy Komisji Edukacji Narodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL; dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9 M-U – nie ustala się,
- dla narożnych działek budowlanych dopuszcza się łamany układ kalenicy,

b) dla budynków gospodarczych i garaży:

- wysokość: maksymalnie 4,5 m,
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna,
- dachy: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją $\pm 5^{\circ}$ o maksymalnym kącie nachylenia 40° lub dachy płaskie,
- kierunek kalenicy: równoległy do granicy działki, przy której budynek jest lokalizowany;

2) obowiązek lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w głębi działki;

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

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

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

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

7) usługi handlu mogą stanowić:

- a) 60 % zabudowy usługowej, w przypadku, gdy powierzchnia zabudowy działki jest większa niż 200 m^2 ,
- b) 100 % zabudowy usługowej, w przypadku, gdy powierzchnia zabudowy działki wynosi maksymalnie 200 m^2 ;

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie $200 \text{ m}^2 - 0,60$,
- b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 200 m^2 i maksymalnie $500 \text{ m}^2 - 0,40$,
- c) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 500 m^2 i maksymalnie $1000 \text{ m}^2 - 0,35$,
- d) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż $1000 \text{ m}^2 - 0,30$;

- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 200 m² – 1,20,
 - b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 200 m² i maksymalnie 500 m² – 0,80,
 - c) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 500 m² i maksymalnie 1000 m² – 0,70,
 - d) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000 m² – 0,60, przy czym dla zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 11 M-U dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,20,
 - 9 M-U i 14 M-U dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,90;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 200 m² – 5 %,
 - b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 200 m² i maksymalnie 500 m² – 15 %,
 - c) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 500 m² i maksymalnie 1000 m² – 20 %,
 - d) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000 m² – 25 %,
 - e) w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12 M-U i 15 M-U** ustala:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15 M-U nadbudowa i rozbudowa budynków po uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 14 ust. 3 pkt 5;
- 2) parametry zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - wysokość: maksymalnie 9 m, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokość: maksymalnie 12 m,
 - liczba kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 15° – 40°,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, przy czym dla działek budowlanych: składających się z działek o nr ewid. 356 i 357 obr. 6, składających się z działek o nr ewid. 355/1 i 355/2 obr. 6 oraz składających się z działek o nr ewid. 354/5 i 354/6 obr., zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12 M-U, kierunek głównej kalenicy równoległy do linii rozgraniczających ulicy Komisji Edukacji Narodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL,
 - dla narożnych działek budowlanych dopuszcza się łamany układ kalenicy,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży:
 - wysokość: maksymalnie 4,5 m,
 - liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna,

- dachy: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją $\pm 5^\circ$ o maksymalnym kącie nachylenia 40° lub dachy płaskie,
 - kierunek kalenicy: równoległy do granicy działki, przy której budynek jest lokalizowany;
- 3) obowiązek lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w głębi działki;
 - 4) obowiązek łączenia funkcji gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;
 - 5) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
 - 7) dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30° ;
 - 8) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym istniejących budynków parterowych;
 - 9) usługi handlu mogą stanowić:
 - a) 60 % zabudowy usługowej, w przypadku, gdy powierzchnia zabudowy działki jest większa niż 200 m^2 ,
 - b) 100 % zabudowy usługowej, w przypadku, gdy powierzchnia zabudowy działki wynosi maksymalnie 200 m^2 ;
 - 10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 200 m^2 – 0,60,
 - b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 200 m^2 i maksymalnie 500 m^2 – 0,40,
 - c) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 500 m^2 i maksymalnie 1000 m^2 – 0,35, z wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 412 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 15 M-U, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40,
 - d) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000 m^2 – 0,30;
 - 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
 - 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 200 m^2 – 1,20,
 - b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 200 m^2 i maksymalnie 500 m^2 – 0,80,
 - c) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 500 m^2 i maksymalnie 1000 m^2 – 0,70, z wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 412 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 15 M-U, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,80,
 - d) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000 m^2 – 0,60, przy czym dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,90;
 - 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 200 m^2 – 10 %,

- b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 200 m² i maksymalnie 500 m² – 15 %, z wyjątkiem działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 356 i 357 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12 M-U, dla której dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0 %,
- c) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 500 m² i maksymalnie 1000 m² – 20 %, z wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 412 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 15 M-U, dla której dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
- d) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000 m² – 25 %,
- e) w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13 M-U** ustala się:

1) parametry zabudowy:

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

- wysokość: maksymalnie 12 m,
- liczba kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 20° – 40°,
- 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 4,5 m,
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna,
- dachy: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją ± 5° o maksymalnym kącie nachylenia 40° lub dachy płaskie,
- kierunek kalenicy: równoległy do granicy działki, przy której budynek jest lokalizowany;

2) obowiązek lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w głębi działki;

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

4) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dla działek budowlanych o nr ewid. 378/2 i 378/3 obr. 6;

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

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

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

8) usługi handlu mogą stanowić:

- a) 60 % zabudowy usługowej, w przypadku, gdy powierzchnia zabudowy działki jest większa niż 200 m²,

- b) 100 % zabudowy usługowej, w przypadku, gdy powierzchnia zabudowy działki wynosi maksymalnie 200 m²;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 200 m² – 0,60,
 - b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 200 m² i maksymalnie 500 m² – 0,40,
 - c) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 500 m² i maksymalnie 1000 m² – 0,35,
 - d) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000 m² – 0,30;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 200 m² – 1,80,
 - b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 200 m² i maksymalnie 500 m² – 1,20,
 - c) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 500 m² i maksymalnie 1000 m² – 1,05,
 - d) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000 m² – 0,90;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 200 m² – 10 %,
 - b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 200 m² i maksymalnie 500 m² – 15 %,
 - c) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 500 m² i maksymalnie 1000 m² – 20 %,
 - d) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000 m² – 25 %,
 - e) w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **16 U-MS, 17 U-MS i 18 U-MS** ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 16 U-MS i 17 U-MS nadbudowa i rozbudowa budynków po uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 14 ust. 3 pkt 5;
- 2) parametry zabudowy:
 - a) dla budynków frontowych:
 - wysokość: maksymalnie 13 m,
 - liczba kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 20° – 40°,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - dla narożnych działek budowlanych dopuszcza się łamany układ kalenicy,
 - obowiązek lokalizacji wjazdów zlokalizowanych przy granicy działek budowlanych lub przejazdów bramowych o minimalnej szerokości spełniającej wymogi ppoż.,
 - b) dla oficyn, budynków gospodarczych i garaży:
 - wysokość dla oficyn: maksymalnie 13 m,

- liczba kondygnacji dla oficyn: 2 kondygnacje nadziemne pełne lub 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym oficyna nie może być wyższa od budynku frontowego, z wyjątkiem istniejącej 3-kondygnacyjnej oficyny,
 - wysokość dla budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 4,5 m,
 - liczba kondygnacji dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna,
 - dachy: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją $\pm 5^\circ$ o maksymalnym kącie nachylenia 40° lub dachy płaskie,
 - kierunek kalenicy: równoległy do granicy działki, przy której budynek jest lokalizowany,
 - dopuszcza się zmianę dotychczasowej geometrii dachu w oficynach o 3 kondygnacjach nadziemnych,
 - zakaz realizacji oficyn oraz wolnostojących budynków gospodarczych i garaży na działkach budowlanych o nr ewid. 142 i 143 obr. 6, zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 16 U-MS, działce budowlanej o nr ewid. 328 i 336 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 17 U-MS oraz na działce budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 348/2 i 349/1 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 18 U-MS,
 - obowiązek łączenia funkcji gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;
- 3) obowiązek lokalizacji oficyn, budynków gospodarczych i garaży w głębi działki;
 - 4) obowiązek zabudowy w pierwszej kolejności frontu działki;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
 - 6) dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30° ;
 - 7) obowiązek realizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków frontowych;
 - 8) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych na wszystkich kondygnacjach budynków frontowych;
 - 9) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w oficynach na wszystkich kondygnacjach nadziemnych;
 - 10) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym istniejących budynków parterowych;
 - 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50, z wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 142 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 16 U-MS oraz działki budowlanej o nr ewid. 328 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 17 U-MS, dla których dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,55;
 - 12) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
 - 13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,50, z wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 142 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 16 U-MS oraz działki budowlanej o nr ewid. 328 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 17 U-MS, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,65;

14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 1500 m² – 15 %, z wyjątkiem:

- działki budowlanej o nr ewid. 143 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 16 U-MS, dla której dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0 %,
- działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 348/2 i 349/1 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym w planie symbolem 18 U-MS, dla której dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5 %,

b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1500 m² – 20 %,

c) gdy istniejący udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej jest mniejszy od ustalonego w planie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego, z zakazem jego zmniejszenia.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19 U-MS ustala się:

1) nadbudowa i rozbudowa budynków po uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 14 ust. 3 pkt 5;

2) parametry zabudowy:

a) dla budynków frontowych:

- wysokość: maksymalnie 13 m,
- liczba kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
- dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 20° – 40°,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
- dla narożnych działek budowlanych dopuszcza się łamany układ kalenicy,
- obowiązek lokalizacji przejazdów bramowych usytuowanych osiowo o minimalnej szerokości spełniającej wymogi ppoż., dla działek zlokalizowanych wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDZ, z wyjątkiem działek o froncie mniejszym niż 9,0 m; dla pozostałych działek dopuszcza się lokalizację wjazdów zlokalizowanych przy granicy działek budowlanych o minimalnej szerokości spełniającej wymogi ppoż.,

b) dla oficyn:

- wysokość: maksymalnie 13 m,
- liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne pełne lub 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym oficyna nie może być wyższa od budynku frontowego, z wyjątkiem istniejących oficyn 4-kondygnacyjnych,
- dachy: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją $\pm 5^\circ$ o maksymalnym kącie nachylenia 40° lub dachy płaskie,
- kierunek kalenicy: równoległy do granicy działki, przy której budynek jest lokalizowany,
- dopuszcza się zmianę dotychczasowej geometrii dachu w oficynie o 4 kondygnacjach nadziemnych;

3) obowiązek lokalizacji oficyn w głębi działki;

4) obowiązek zabudowy w pierwszej kolejności frontu działki;

- 5) obowiązek realizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków frontowych;
- 6) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych na wszystkich kondygnacjach budynków frontowych;
- 7) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w oficynach na wszystkich kondygnacjach nadziemnych;
- 8) zakaz realizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 10) dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30°;
- 11) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym istniejących budynków parterowych;
- 12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50, z wyjątkiem:
 - a) działek budowlanych o nr ewid. 376, 387 i 393/2 obr. 6, dla których dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,55,
 - b) działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 393/3, 394, 395/1 i 395/2 obr. 6, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,65,
 - c) działki budowlanej o nr ewid. 391/2 obr. 6, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,75;
- 13) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 14) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,50, z wyjątkiem:
 - a) działek budowlanych o nr ewid. 376, 387 i 393/2 obr. 6, dla których dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,65,
 - b) działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 393/3, 394, 395/1 i 395/2 obr. 6, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,95,
 - c) działki budowlanej o nr ewid. 391/2 obr. 6, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,25;
- 15) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla działek budowlanych o powierzchni maksymalnie 1500 m² – 15 %, z wyjątkiem działek budowlanych o nr ewid. 376 i 391/2 obr. 6, dla których dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
 - b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1500 m² – 20 %, z wyjątkiem działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 393/3, 394, 395/1 i 395/2 obr. 6, dla której dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5 %,
 - c) gdy istniejący udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej jest mniejszy od ustalonego w planie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego, z zakazem jego zmniejszania.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20 U-MS** ustala się:

- 1) nadbudowa i rozbudowa budynków po uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 14 ust. 3 pkt 5;
- 2) parametry zabudowy:

a) dla budynków frontowych:

- wysokość: maksymalnie 13 m,
- liczba kondygnacji: minimalnie 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
- dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych $20^{\circ} - 40^{\circ}$,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, przy czym dla działki budowlanej o nr ewid. 416 obr. 6 obowiązek zastosowania łamanego układu kalenicy,
- obowiązek lokalizacji wjazdów zlokalizowanych przy granicy działek budowlanych lub przejazdów bramowych o minimalnej szerokości spełniającej wymogi ppoż.,

b) dla oficyn, budynków gospodarczych i garaży:

- wysokość dla oficyn: maksymalnie 13 m,
- liczba kondygnacji dla oficyn: 2 kondygnacje nadziemne pełne lub 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym oficyna nie może być wyższa od budynku frontowego, z wyjątkiem istniejącej oficyny 4-kondygnacyjnej,
- wysokość dla budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7 m,
- liczba kondygnacji dla budynków gospodarczych i garaży: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dachy: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją $\pm 5^{\circ}$ o maksymalnym kącie nachylenia 40° lub dachy płaskie,
- kierunek kalenicy: równoległy do granicy działki, przy której budynek jest lokalizowany,
- dopuszcza się zmianę dotychczasowej geometrii dachu w oficynie o 4 kondygnacjach nadziemnych;

3) obowiązek lokalizacji oficyn, budynków gospodarczych i garaż w głębi działki;

4) obowiązek zabudowy w pierwszej kolejności frontu działki, przy czym dla działki budowlanej o nr ewid. 416 obr. 6 obowiązek zabudowy w pierwszej kolejności w linii zabudowy pierzejowej od ulicy Kościelnej;

5) dopuszcza się łączenie funkcji gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;

6) obowiązek realizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków frontowych;

7) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych na wszystkich kondygnacjach budynków frontowych;

8) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w oficynach na wszystkich kondygnacjach nadziemnych;

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

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

11) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym istniejących budynków parterowych;

12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50, z wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 400 obr. 6, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,55;

- 13) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 14) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,50, z wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 400 obr. 6, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,65;
- 15) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15 %, z wyjątkiem:
 - a) działki budowlanej o nr ewid. 400 obr. 6, dla której dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5 %,
 - b) gdy istniejący udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej jest mniejszy od ustalonego w planie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego, z zakazem jego zmniejszania.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **21 U**, **22 U** i **23 U** ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
 - a) wysokość: maksymalnie 10 m,
 - b) liczba kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 15° – 35°, dla budynków na działce o nr ewid. gruntów 153/2 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 21 U, dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - d) kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - e) dla narożnej działki budowlanej dopuszcza się łamany układ kalenicy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 3) dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30°;
- 4) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w budynku usługowym;
- 5) zakaz realizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 6) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, mieszkaniowej, gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;
- 7) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym istniejących budynków parterowych;
- 8) dla działki o nr ewid. gruntów 153/2 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 21 U, dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni całkowitej do 80% w stosunku do powierzchni całkowitej usług, pod warunkiem zapewnienia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25 %;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40, z wyjątkiem:
 - a) działki budowlanej o nr ewid. 153/1 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 21 U, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,50,
 - b) działki budowlanej o nr ewid. 74/2 obr. 11, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 23 U, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,60;

- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,80, z wyjątkiem:
 - a) działki budowlanej o nr ewid. 153/1 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 21 U, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 1,00,
 - b) działki budowlanej o nr ewid. 74/2 obr. 11, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 23 U, dla której dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,20;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %, z wyjątkiem:
 - a) działki budowlanej o nr ewid. 153/1 obr. 6, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 21 U, dla której dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5 %,
 - b) działki budowlanej o nr ewid. 74/2 obr. 11, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 23 U, dla której dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0 %.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24 Uk-U** ustala się:

- 1) nadbudowa i rozbudowa budynków po uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 14 ust. 3 pkt 5;
- 2) parametry zabudowy:
 - a) wysokość: maksymalnie 12 m,
 - b) liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne pełne lub 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynków zlokalizowanych w głębi działki nie może być większa od wysokości budynków frontowych,
 - c) dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 20° – 40°,
 - d) kierunek głównej kalenicy:
 - dla budynków zlokalizowanych na froncie działki: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - dla budynków zlokalizowanych w głębi działki: równoległy do granicy działki, przy której budynek jest lokalizowany;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 4) dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30°;
- 5) obowiązek zabudowy w pierwszej kolejności frontu działki;
- 6) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych;
- 7) zakaz budowy nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 8) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym istniejących budynków parterowych;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;

- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,05;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45 %.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **25 Up, 26 Up i 27 Up** ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25 Up nadbudowa i rozbudowa budynków po uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 14 ust. 3 pkt 5;
- 2) parametry zabudowy:
 - a) wysokość: maksymalnie 13 m,
 - b) liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne pełne lub 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 15° – 45°,
 - d) kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, przy czym dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25 Up równoległy do linii rozgraniczających ulicy Sieradzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDZ,
 - e) dla narożnej działki budowlanej dopuszcza się łamany układ kalenicy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 4) dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30°;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25 Up – 0,40,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 26 Up i 27 Up – 0,20;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25 Up – 1,20,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 26 Up i 27 Up – 0,60;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25 Up – 20 %,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26 Up – 30 %,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 27 Up – 25 %.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28 Up-U** ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
 - a) wysokość: maksymalnie 9 m,
 - b) liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 15° – 30°,
 - d) kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - e) dla narożnej działki budowlanej dopuszcza się łamany układ kalenicy;

- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,
- 3) dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30°;
- 4) zakaz budowy nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 5) dopuszcza się lokalizację funkcji gospodarczej i garażowej w budynku usługowym;
- 6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym istniejących budynków parterowych;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,45;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,90;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15 %.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29 U-P** ustala się:

- 1) nadbudowa i rozbudowa budynków po uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 14 ust. 3 pkt 5;
- 2) parametry zabudowy:
 - a) dla budynków usługowo-produkcyjnych:
 - wysokość: maksymalnie 20 m,
 - liczba kondygnacji: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,
 - dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 15° – 25°,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - b) dla budynków usługowych i składowych:
 - wysokość: maksymalnie 12 m,
 - liczba kondygnacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - dachy: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15° – 25° lub dachy płaskie,
 - kierunek kalenicy: równoległy do granicy działki, przy której budynek jest lokalizowany,
 - c) dla innych obiektów budowlanych, typu silos – wysokość: maksymalnie 27 m;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym istniejących budynków parterowych;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,60;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15 %.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **30 ZN** i **31 ZN** ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych poza budowlami i urządzeniami związanymi z gospodarką wodną, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 2) utrzymanie zieleni.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **32 ZP**, **33 ZP** i **34 ZP** ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej 50 %.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **35 EE** i **36 EE** ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
 - a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
 - b) dachy: płaskie;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0 %.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **37 KS** ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **38 KS** ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
 - a) wysokość: maksymalnie 5 m,
 - b) dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 15° – 35°,
 - c) kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,015;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,005;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,015;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %, z wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 81 obr. 11, dla której dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5 %.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 37. Na obszarze objętym planem ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 7 MN, 8 MN, 21 U, 22 U i 23 U:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m², z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 MN, dla którego dopuszcza się minimalną powierzchnię działki 450 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją ± 5°;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 MN:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 750 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją ± 5°;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9 M-U, 10 M-U, 11 M-U, 12 M-U, 13 M-U, 14 M-U i 15 M-U:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 125 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m²,
 - dla pozostałej zabudowy – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 40 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 6 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 11 m,
 - dla pozostałej zabudowy – 18 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją ± 5°;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 16 U-MS, 17 U-MS, 18 U-MS, 19 U-MS, 20 U-MS i 27 Up:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją ± 10°;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 24 Uk-U i 29 U-P:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją ± 5°;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25 Up:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,

- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26 Up:
- a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m^2 ,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m ,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 28 Up-U:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2 ,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m ,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$.

Rozdział 9.

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

§ 38. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) realizacji obiektów o wysokości $50,0 \text{ m}$ i więcej;
- 2) realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 ;
- 3) realizacji obiektów usługowych w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe.

§ 39. 1. Wyznacza się strefę ograniczonego zagospodarowania od sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości $7,5 \text{ m}$ z obu stron od osi linii i całkowitej szerokości $15,0 \text{ m}$, dla której ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

2. Zapisy w ust. 1 nie obowiązują w przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznej.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 40. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, przebudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego oraz budowa nowego uzupełniającego układu w postaci dróg dojazdowych oraz ciągów komunikacyjnych;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta Zduńska Wola poprzez istniejące ulice: Sieradzka, Kościelną oraz plac Wolności;
- 3) dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDZ, 2 KDZ, 3 KDL, 4 KDL, 5 KDD, 6 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 11 KDW, 12 KDW, 13 KDW i 14 KDW ustala się:

- 1) dla dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1 KDZ – ulica Sieradzka: szerokość w liniach rozgraniczających od $19,5 \text{ m}$ do $29,0 \text{ m}$,

- b) 2 KDZ – plac Wolności: szerokość w liniach rozgraniczających od 13,5 m do 14,0 m;
- 2) dla dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) 3 KDL – ulica Adama Mickiewicza: szerokość w liniach rozgraniczających od 11,5 m do 16,0 m,
- b) 4 KDL – ulica Komisji Edukacji Narodowej: szerokość w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 18,5 m;
- 3) dla dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) 5 KDD – ulica Tkacka: szerokość w liniach rozgraniczających od 8,5 m do 21,5 m,
- b) 6 KDD – ulica Jasna (odcinek od ulicy Sieradzkiej do ulicy Mickiewicza): szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 16,5 m,
- c) 7 KDD – ulica Jasna (odcinek od ulicy Mickiewicza): szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 11,5 m, zakończona placem manewrowym 25,0 m x 20,0 m, spełniającym wymogi ppoż.,
- d) 8 KDD – nowo projektowana droga: szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 21,5 m,
- e) 9 KDD – nowo projektowana droga: szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zakończona placem manewrowym 31,5 m x 22,5 m, spełniającym wymogi ppoż.,
- f) 10 KDD – nowo projektowana droga: szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 16,0 m;
- 4) dla dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) 11 KDW – ulica Prusa: szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 19,5 m,
- b) 12 KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
- c) 13 KDW – szerokość w liniach rozgraniczających od 6,5 m do 17,5 m;
- d) 14 KDW – szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 8,0 m.

§ 42. Dla ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 15 KX i 16 KX ustala się:

- 1) 15 KX – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 2) 16 KX – szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 11,0 m.

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

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

§ 44. Na obszarze objętym planem ustala się rozbudowę, przebudowę, modernizację, zmianę trasy lub rozbiórkę istniejących sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 45. 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 liniach rozgraniczających ciągów pieszo-rowerowych, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) 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.

§ 46. 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:
 - a) rozbudowa i budowa nowej sieci kanalizacyjnej stosownie do potrzeb lokalnych,
 - b) w oparciu o sieć kanalizacyjną z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji,
 - c) w przypadku projektowanej do realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zaprojektowanie odprowadzania ścieków do tej sieci,
 - d) do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - e) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 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 gospodarki odpadami: obowiązek gromadzenia odpadów na terenie działek i ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - 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 ustala się sposób zaopatrzenia w ciepło zgodny z przepisami ustawy Prawo energetyczne;
- 6) w zakresie usług telekomunikacyjnych:
- a) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
 - b) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci opartej na systemach radiowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz ziemny w oparciu o projektowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia; do czasu doprowadzenia gazu przewodowego dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli propanbutan oraz z nadziemnych zbiorników przydomowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) w oparciu o istniejące i projektowane sieci niskiego napięcia,
 - b) w oparciu o istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
 - c) w oparciu o odnawialne źródła energii poza energią siły wiatru,
 - d) zakaz lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - e) ustala się docelowe skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - f) w granicach wszystkich terenów dopuszcza się sytuowanie i realizację wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz stacji wolnostojących na wydzielonych działkach o wymiarach minimum 5,0 m x 6,0 m z zapewnionym dostępem do drogi publicznej, bez wyznaczania ich na rysunku planu.

Rozdział 11.

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

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

- 1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 16 U-MS, 17 U-MS, 18 U-MS, 19 U-MS, 20 U-MS;
- 2) 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9 M-U, 10 M-U, 11 M-U, 12 M-U, 13 M-U, 14 M-U, 15 M-U, 29 U-P;
- 3) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 21 U, 23 U.

2. Wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 22 U, 24 Uk-U, 25 Up, 26 Up, 27 Up, 28 Up-U, 30 ZN, 31 ZN, 32 ZP, 33 ZP, 34 ZP, 35 EE, 36 EE, 37 KS, 38 KS, 1 KDZ, 2 KDZ, 3 KDL, 4 KDL, 5 KDD, 6 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 11 KDW, 12 KDW, 13 KDW, 14 KDW, 15 KX, 16 KX.

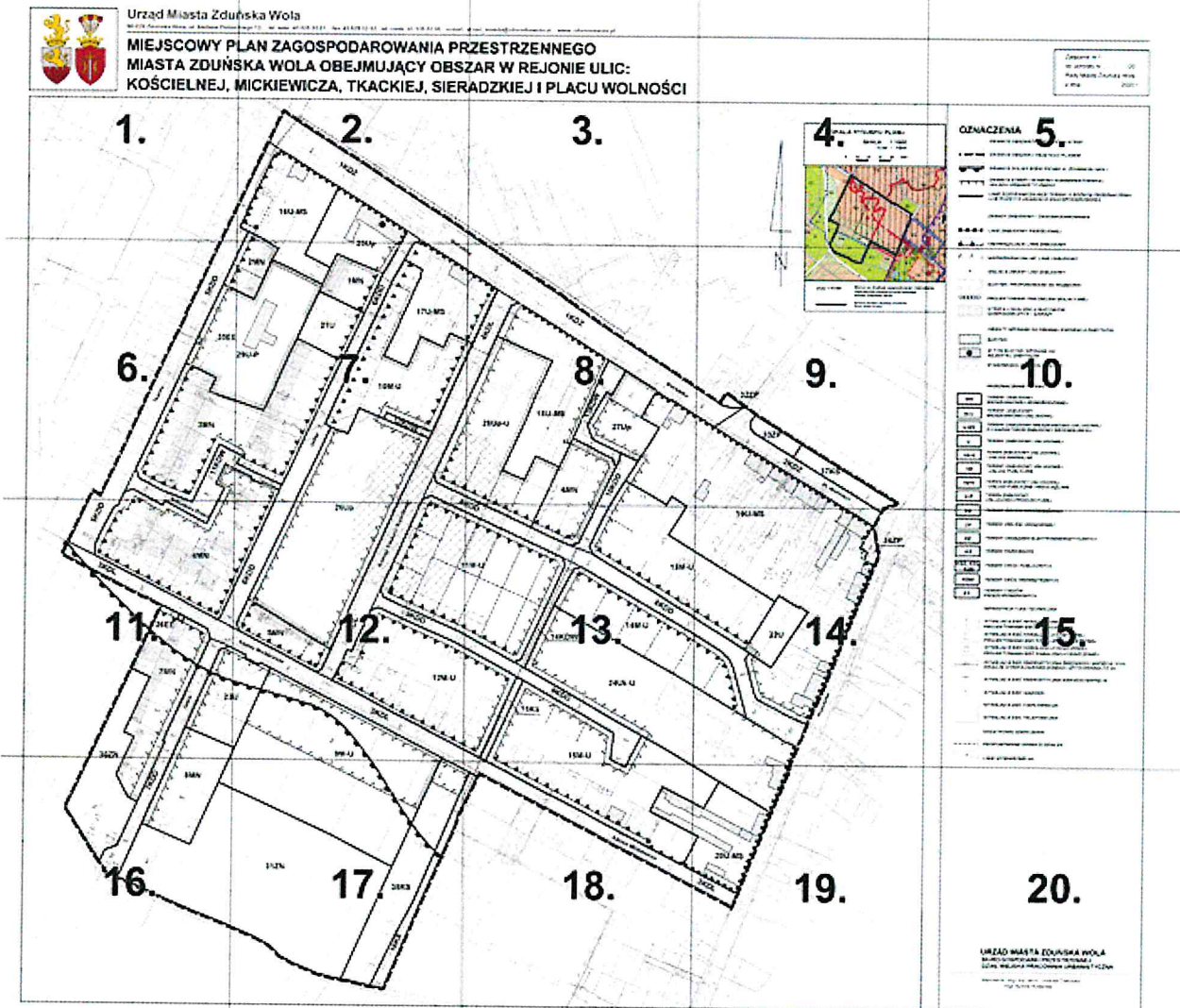
Rozdział 12.

Przepisy końcowe

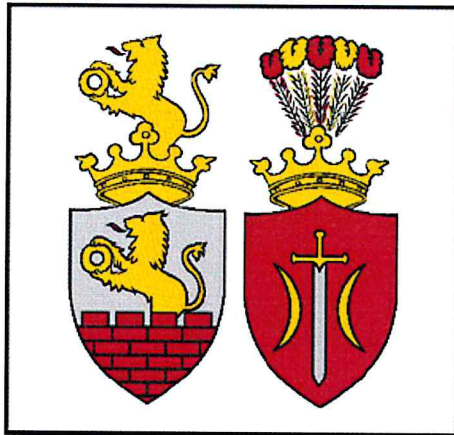
§ 48. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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 ulicy 1-go Maja, a także poprzez zamieszczenie jej treści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.

Załącznik Nr 1 rysunek planu do uchwały Nr
 Rady Miasta Zduńska Wola
 z dnia.....2020 r.



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 Żółtackiego

**MIEJSCOWY PLAN
MIASTA ZDUŃSKA WOLA
KOŚCIELNEJ, I**

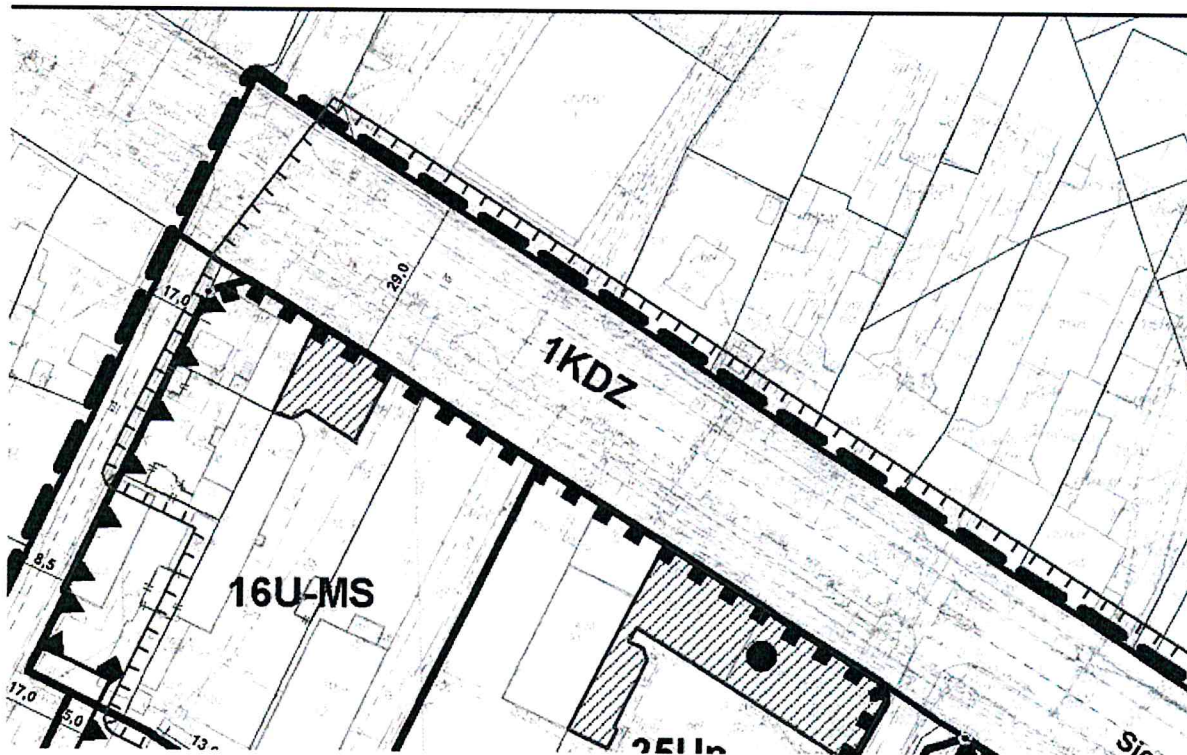


Załącznik Nr 1 arkusz nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia.....2020 r.

Zduńska Wola

ul. Mickiewicza 12, tel. sekr. 43 825 02 01, fax 43 825 02 02, tel. centr. 43 825 02 00, e-mail:

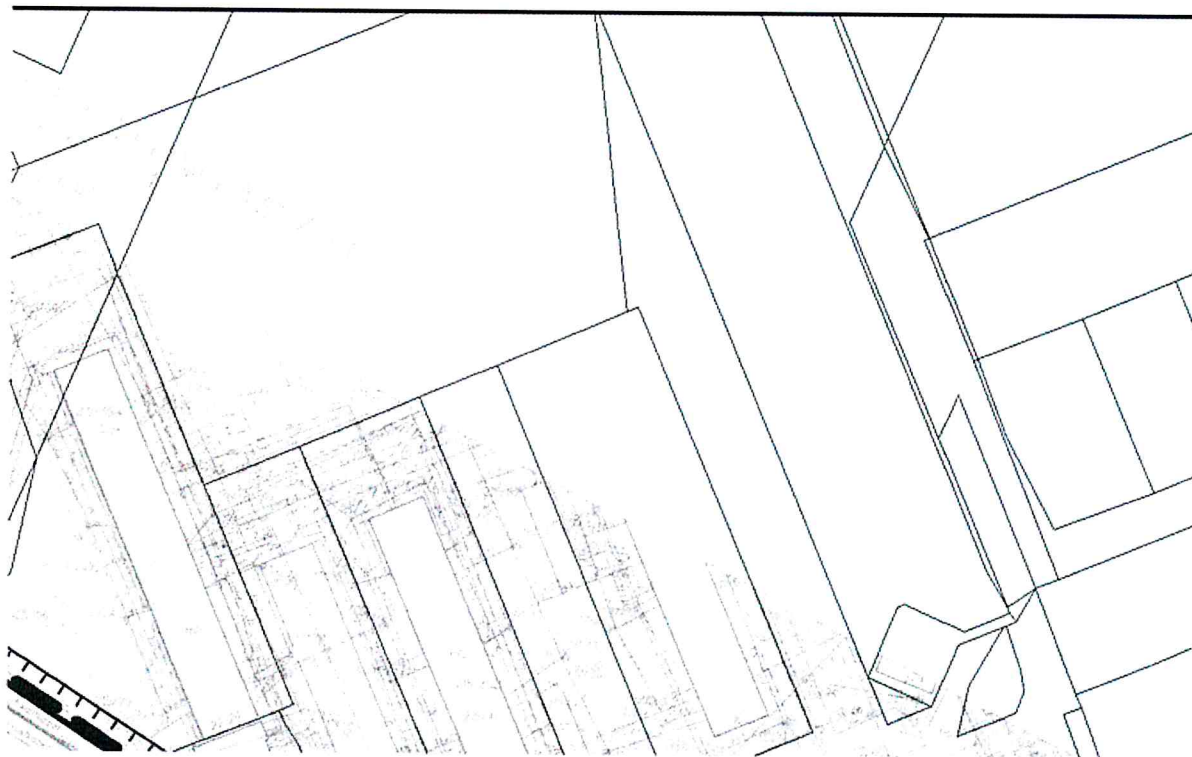
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZEDMIOTNEJ CZĘŚCI TERENU MIASTA ZDUŃSKA WOLA OBEJMUJĄCY OBSZAR ULIC MICKIEWICZA, TKACKIEJ, SIERADZKIEJ



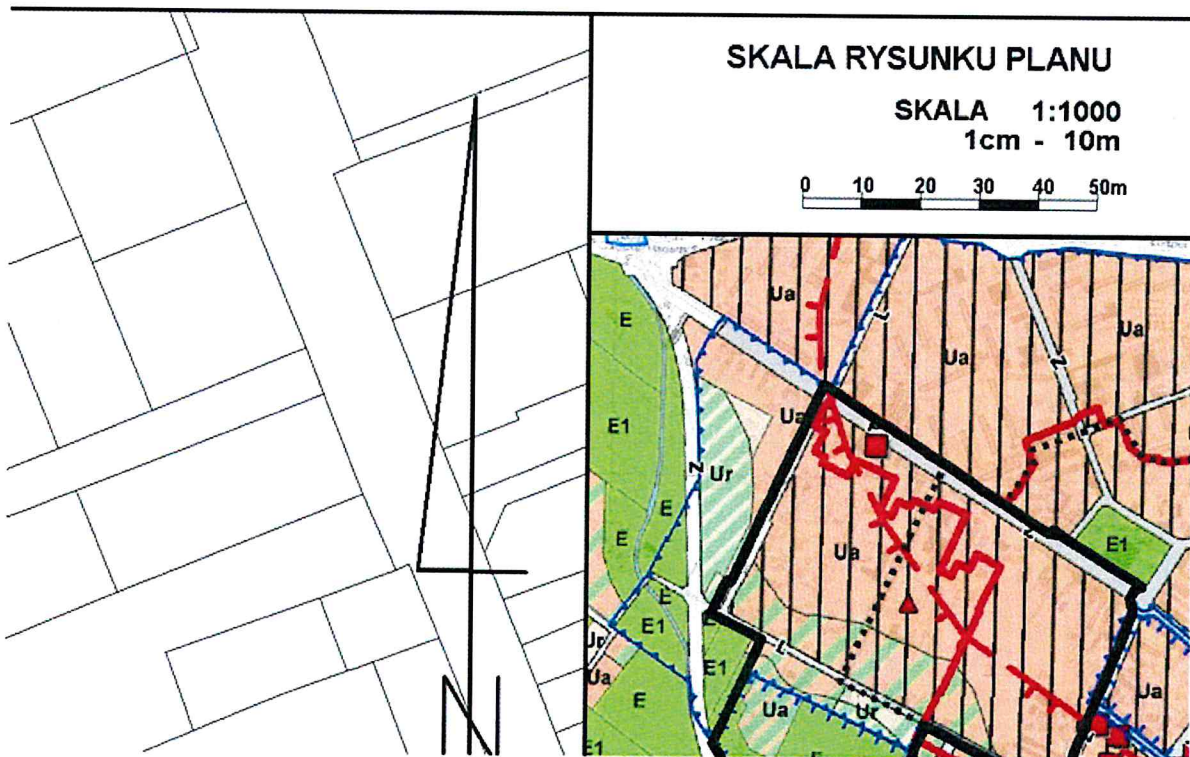
Załącznik Nr 1 arkusz nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia.....2020 r.

urząd_miasta@zdunskawola.pl, www.zdunskawola.pl

PRZESTRZENNEGO ZAR W REJONIE ULIC: KADZKIEJ I PLACU WOLNOŚCI



Załącznik Nr 1 arkusz nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia.....2020 r.



Załącznik Nr 1 arkusz nr 5 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia.....2020 r.

Załącznik nr 1
do uchwały nr/...../20
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 2020 r.

OZNACZENIA



GRANICE OBSZARÓW, TERENÓW I STREF



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



GRANICE DOLINY RZEKI PICHNY K. ZDUŃSKIEJ WOLI



GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
UKŁADU URBANISTYCZNEGO



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

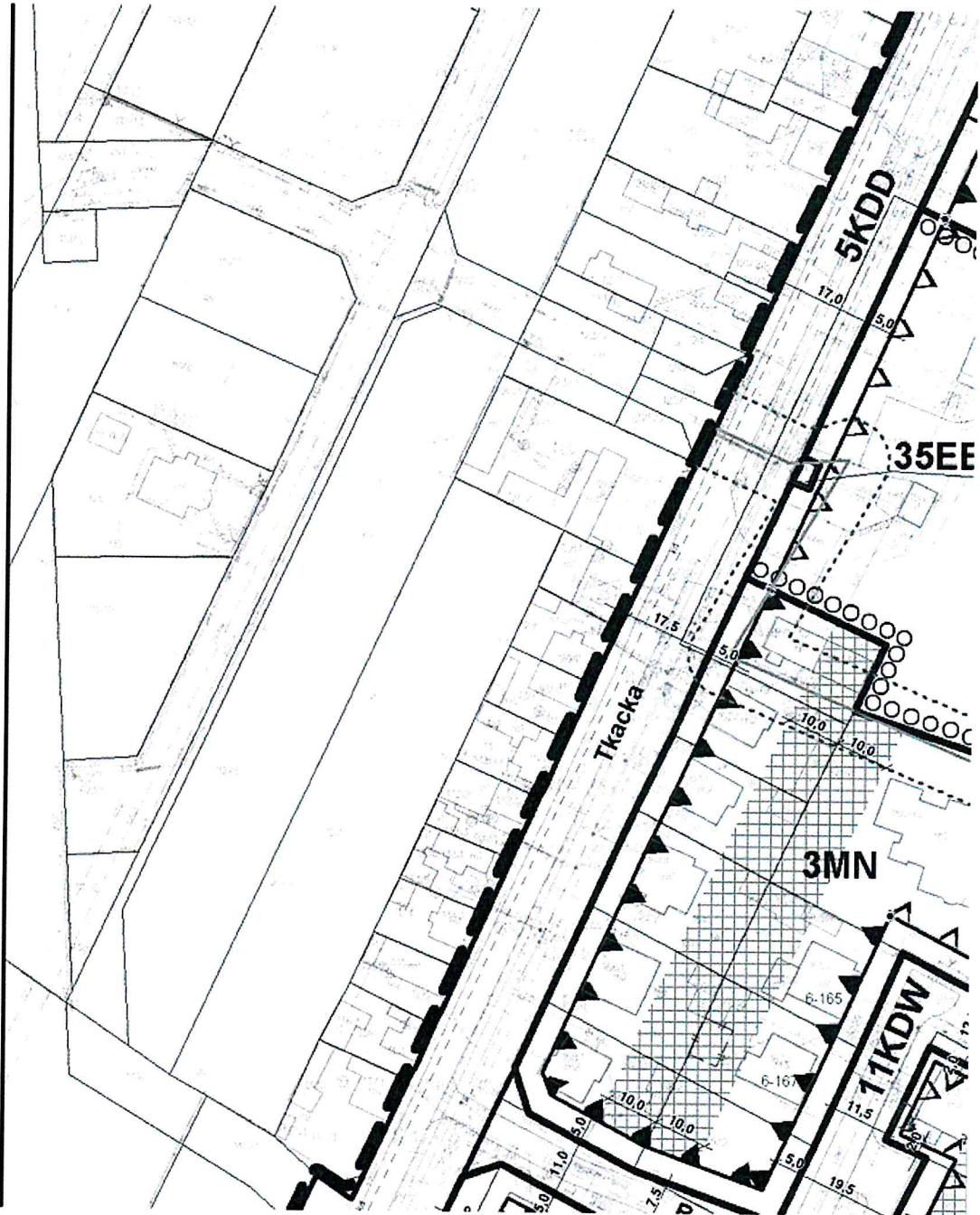


LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ

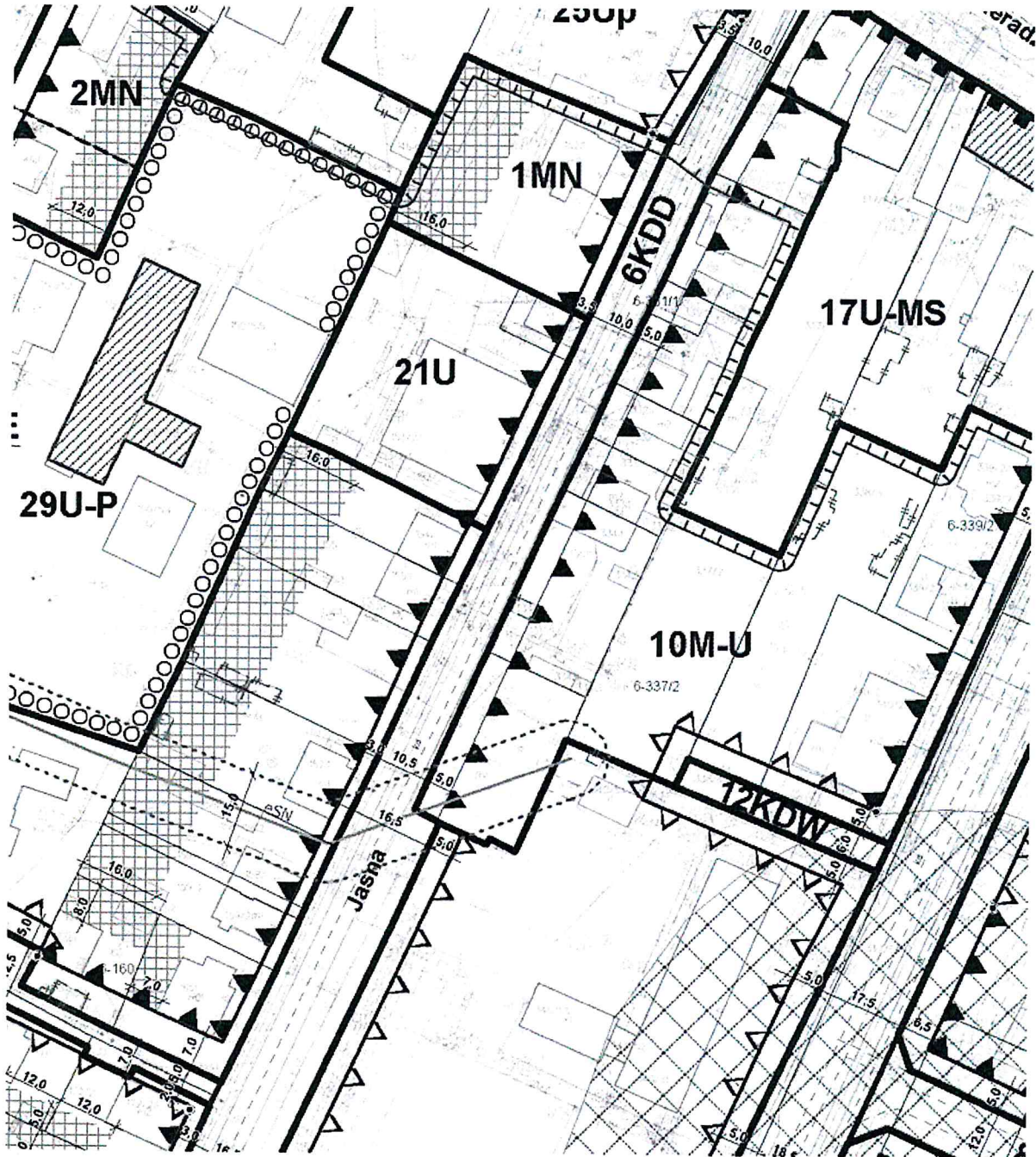


OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

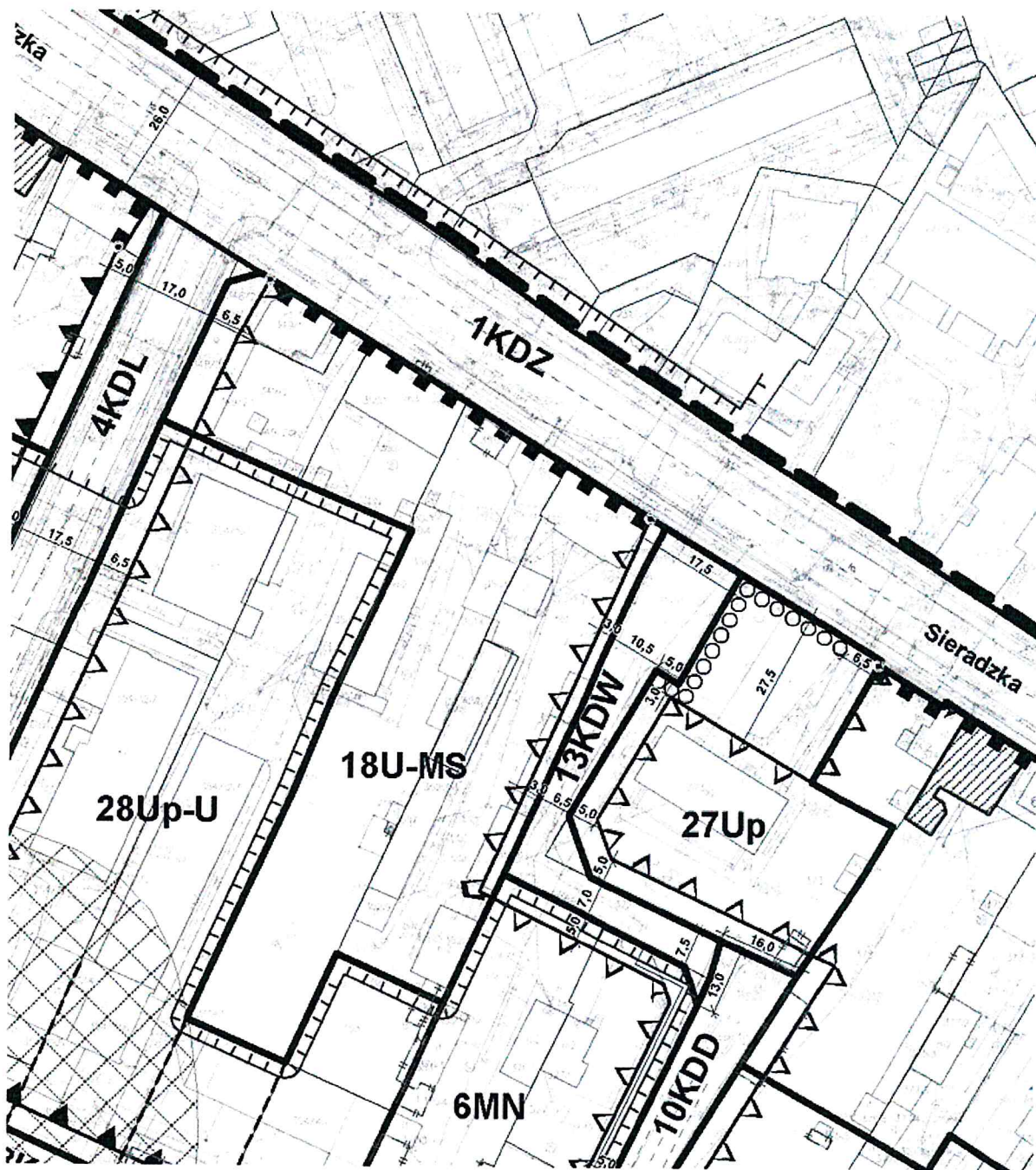
Załącznik Nr 1 arkusz nr 6 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia.....2020 r.



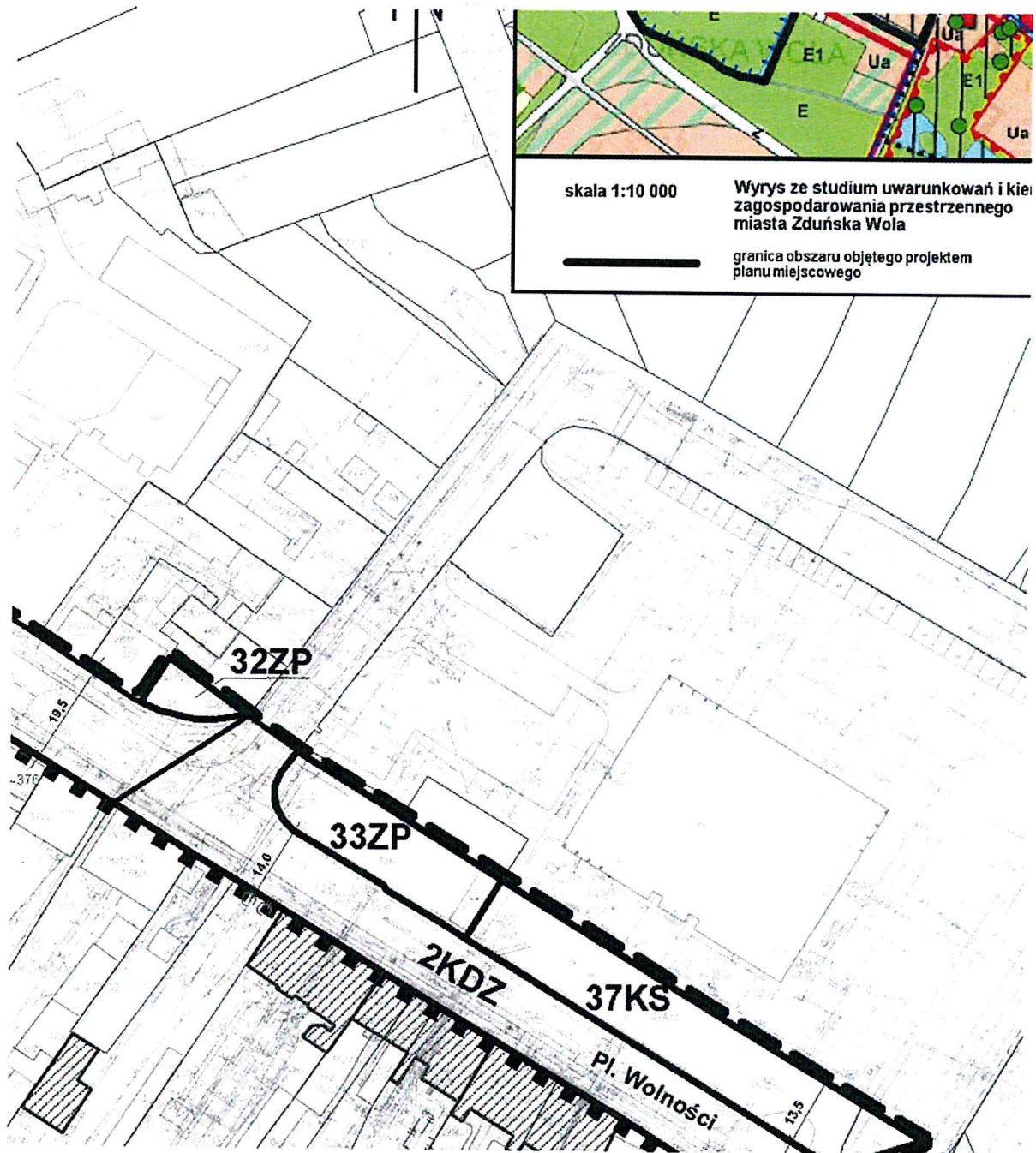
Załącznik Nr 1 arkusz nr 7 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia.....2020 r.



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



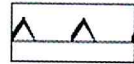
Załącznik Nr 1 arkusz nr 9 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia.....2020 r.



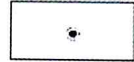
Załącznik Nr 1 arkusz nr 10 do uchwały Nr
 Rady Miasta Zduńska Wola
 z dnia.....2020 r.



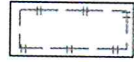
runków



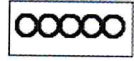
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY



BUDYNKI PROPONOWANE DO ROZBIÓRKI

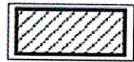


PROJEKTOWANY PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ



STREFA LOKALIZACJI BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH I GARAŻY

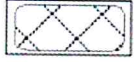
OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW



BUDYNKI



W TYM BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

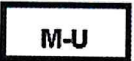


STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

PRZEZNACZENIE TERENU



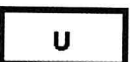
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



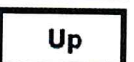
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ O CHARAKTERZE ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ



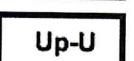
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI SAKRALNE



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI PUBLICZNE

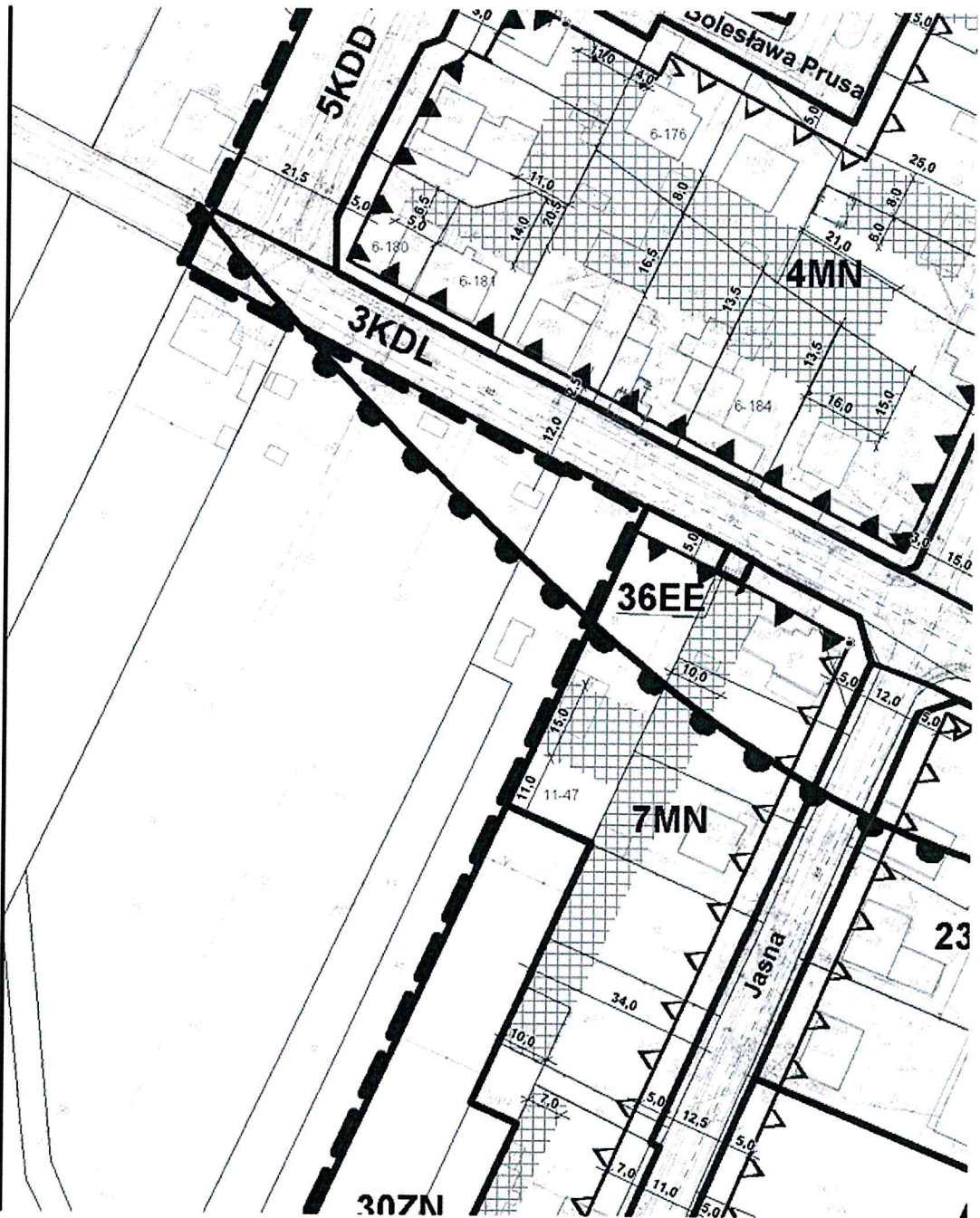


TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI PUBLICZNE I NIEUCIAŻLIWE

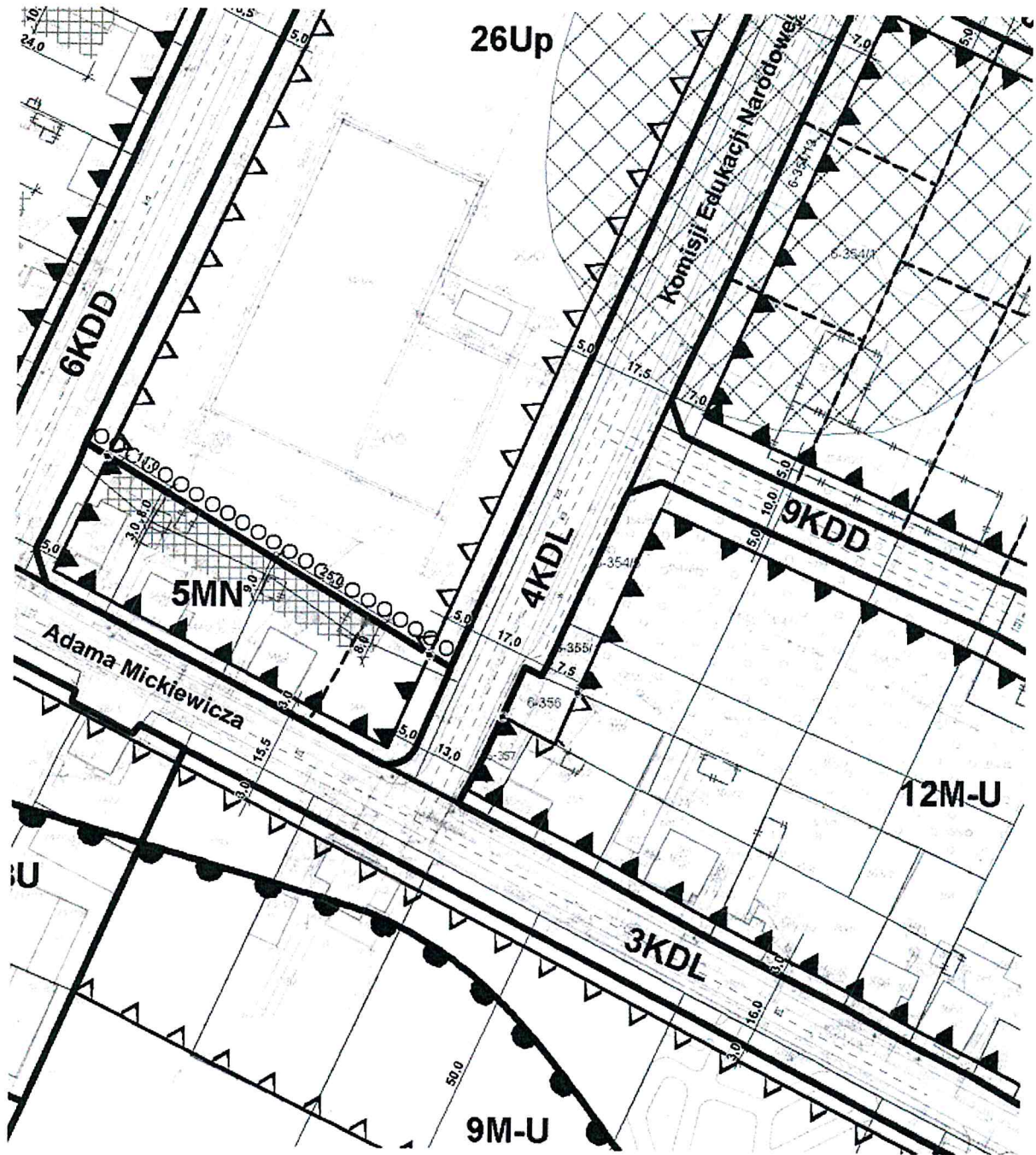


TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ

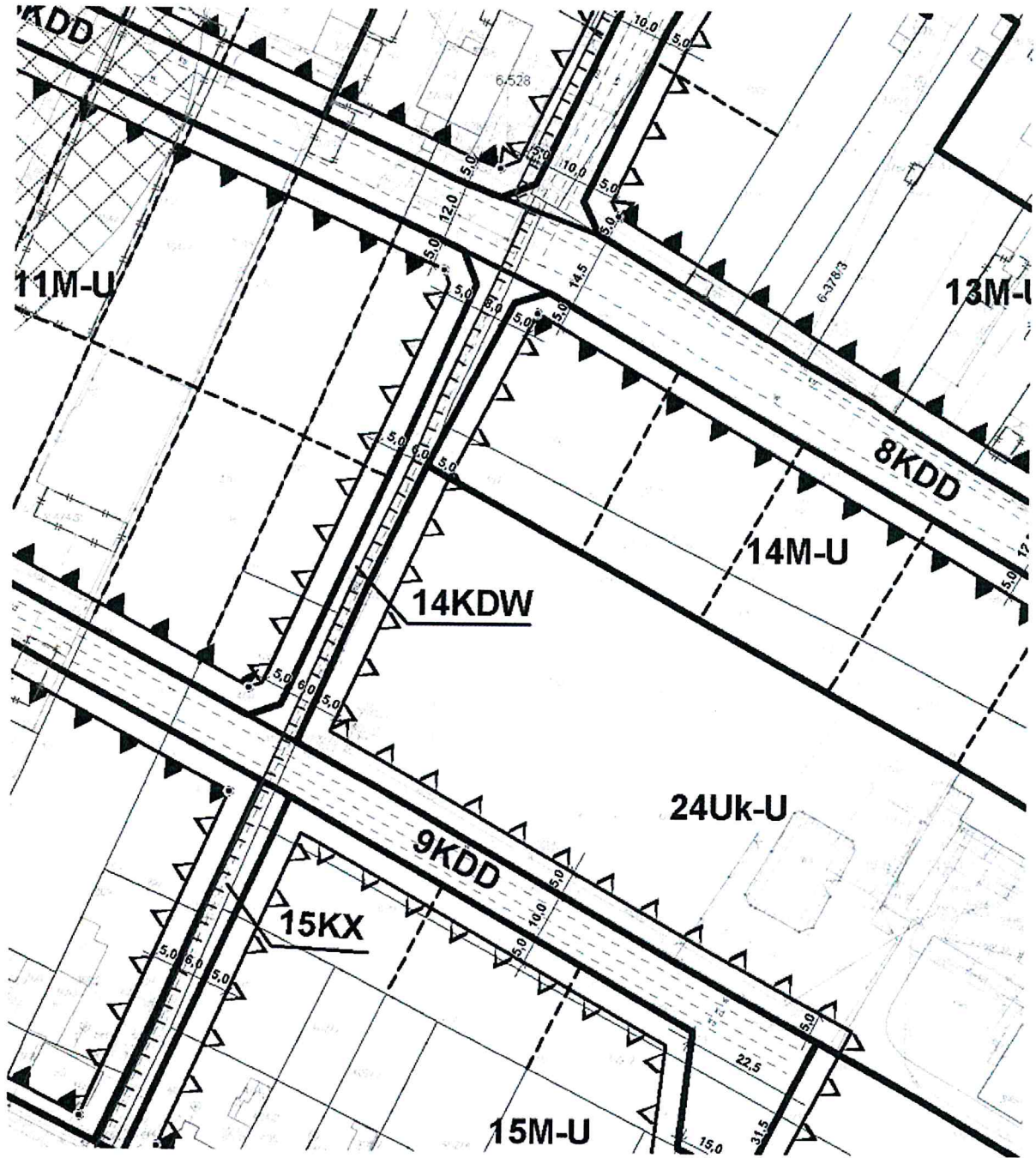
Załącznik Nr 1 arkusz nr 11 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia.....2020 r.



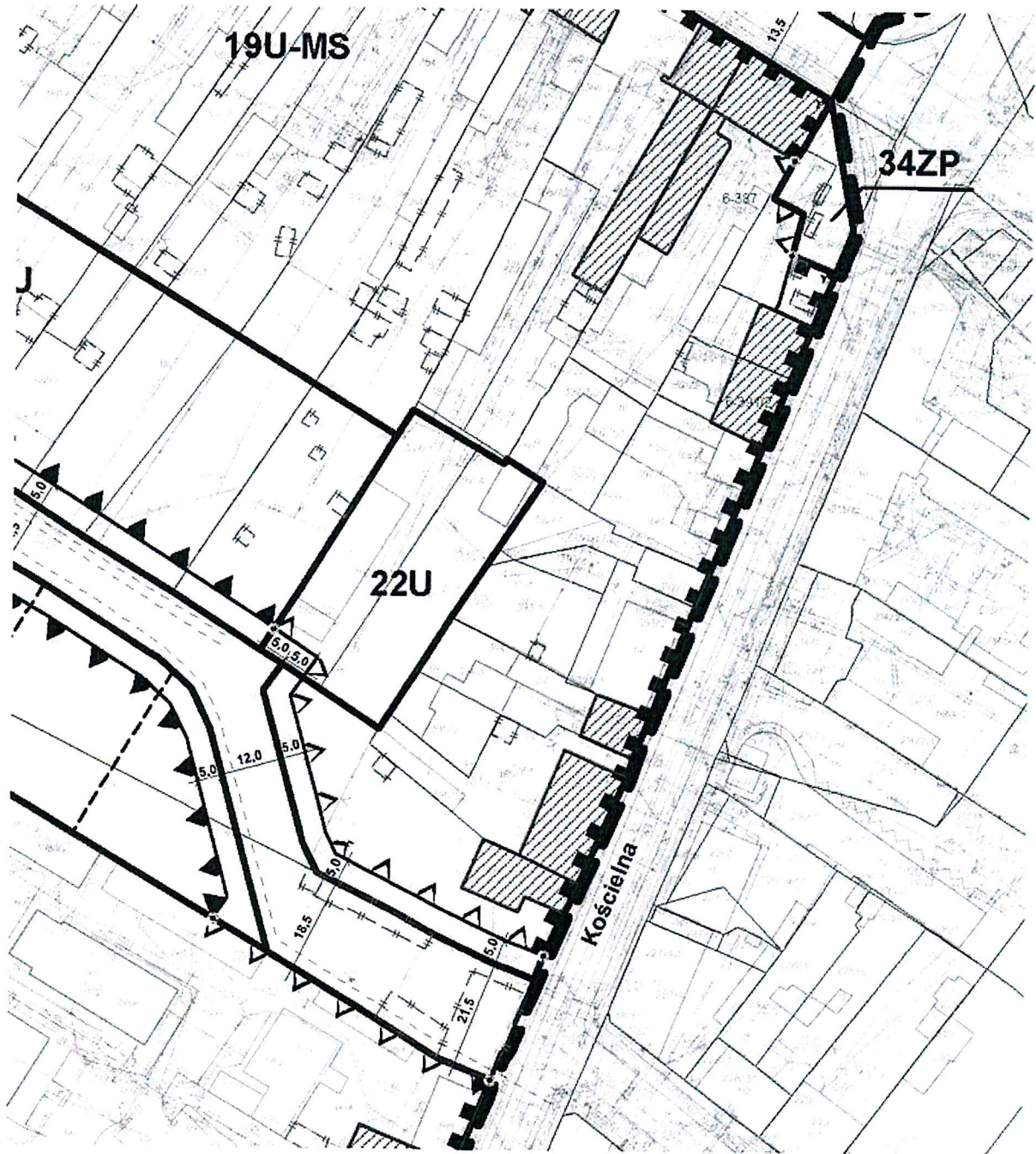
Załącznik Nr 1 arkusz nr 12 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia.....2020 r.



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


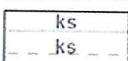
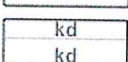
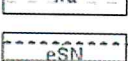
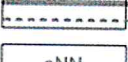
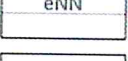
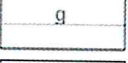
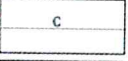
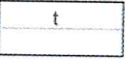

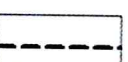
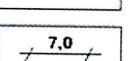
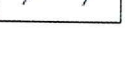


Załącznik Nr 1 arkusz nr 14 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia.....2020 r.

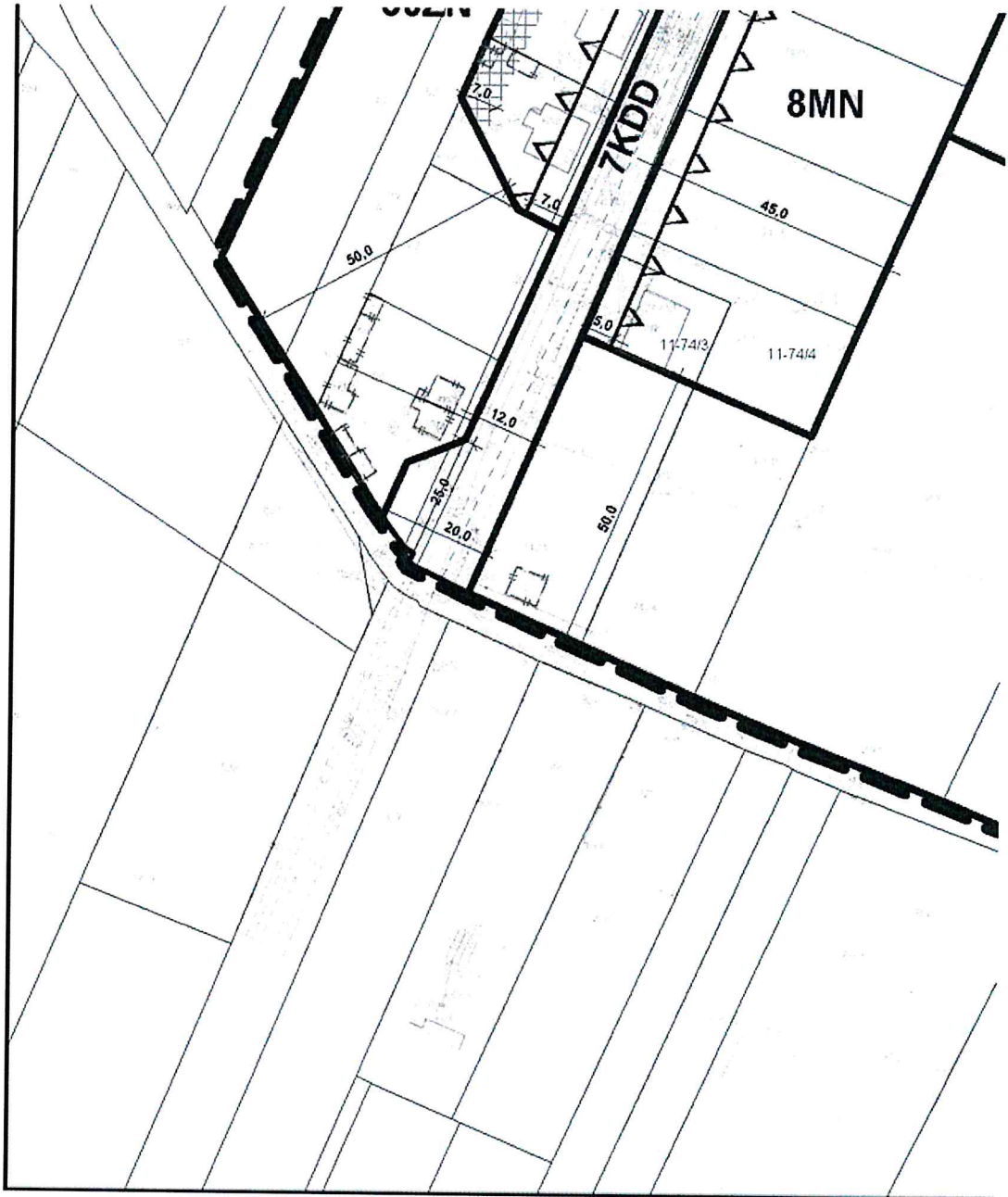


Załącznik Nr 1 arkusz nr 15 do uchwały Nr
 Rady Miasta Zduńska Wola
 z dnia.....2020 r.



ZN	TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
EE	TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
KS	TERENY PARKINGÓW
KDZ, KDL KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KX	TERENY CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA
	PROJEKTOWANA SIEĆ WODOCIĄGOWA
	ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
	PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
	ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	ISTNIEJĄCA SIEĆ ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA /15 m/
	ISTNIEJĄCA SIEĆ ENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCA SIEĆ GAZOWA
	ISTNIEJĄCA SIEĆ CIEPŁOWNICZA
	ISTNIEJĄCA SIEĆ TELEFONICZNA
DODATKOWE OZNACZENIA	
	PROPONOWANE GRANICE DZIAŁEK
	LINIE WYMIAROWE (m)

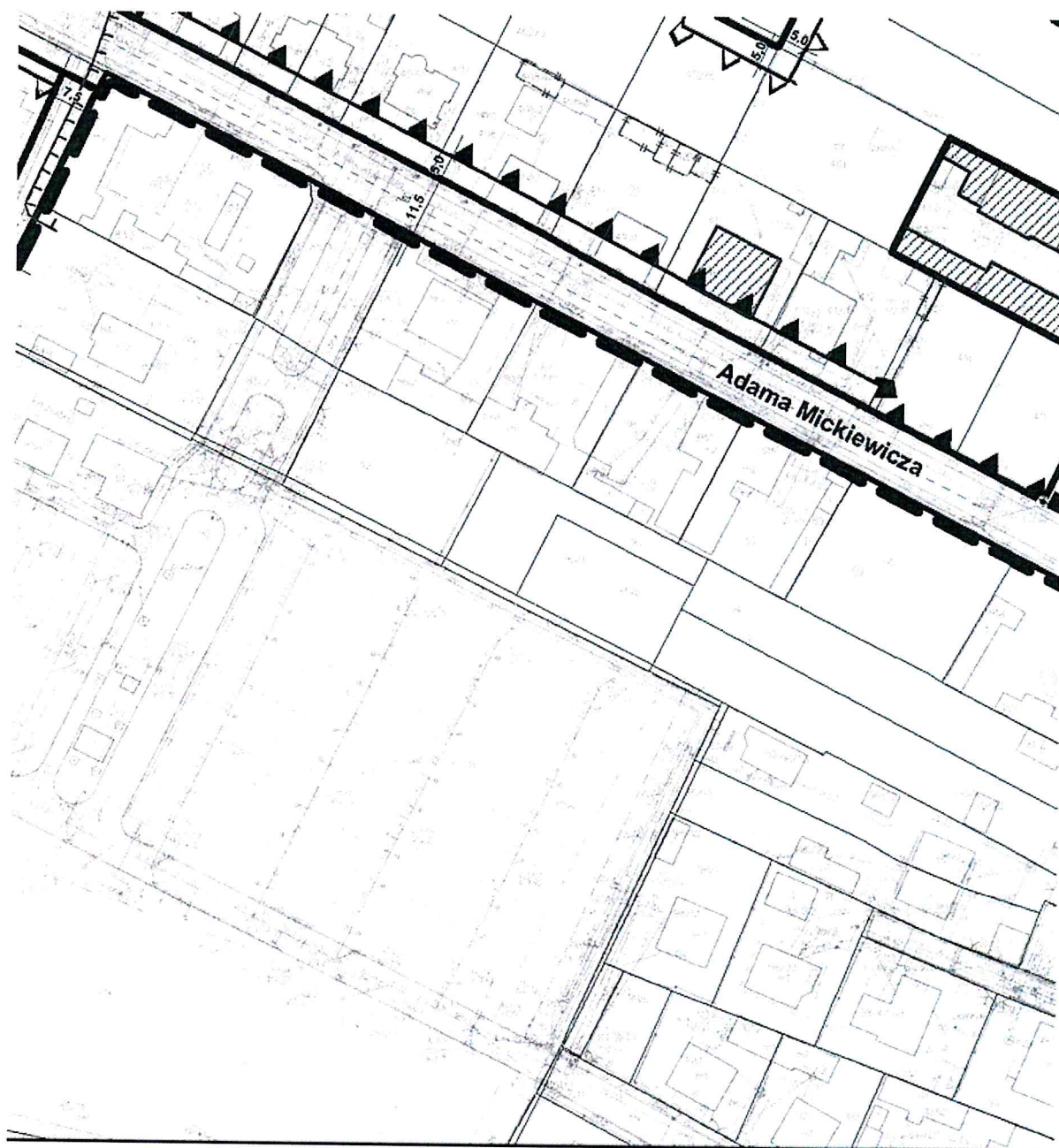
Załącznik Nr 1 arkusz nr 16 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia.....2020 r.



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



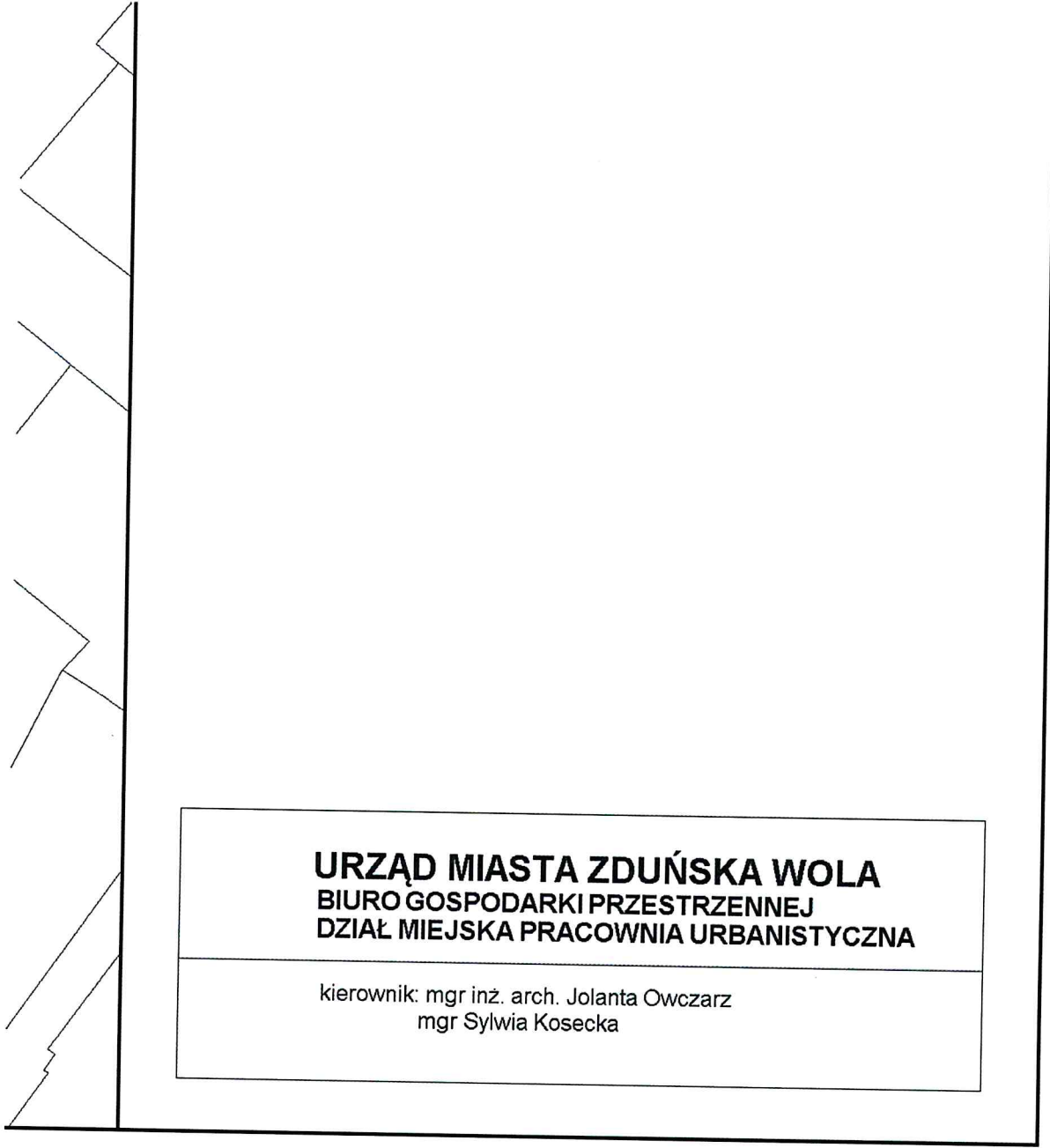
Załącznik Nr 1 arkusz nr 18 do uchwały Nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia.....2020 r.



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



Załącznik Nr 1 arkusz nr 20 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: Kościelnej, Mickiewicza, Tkackiej, Sieradzkiej i placu Wolności

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach:

1) od 9 do 29 października 2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 28 października 2015 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 12 listopada 2015 r.;

2) od 16 października do 5 listopada 2019 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowano w dniu 28 października 2019 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 19 listopada 2019 r.;

3) od 6 do 27 grudnia 2019 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowano w dniu 9 grudnia 2019 r.

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

W okresie drugiego wyłożenia projektu planu i w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, wniesiono dwie uwagi dotyczące ustaleń projektu planu. Prezydent Miasta rozpatrzył uwagi w całości pozytywnie, a rozstrzygnięcie 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.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach 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.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola, obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Kościelnej, Mickiewicza, Tkackiej, Sieradzkiej i placu Wolności zostanie uporządkowana zabudowa i zagospodarowanie terenu wzdłuż istniejących ulic, w ramach przekształceń. Pozwoli to również w pełni zaktywizować mniej zainwestowane tereny, znajdujące się w jego granicach.

Do zadań własnych miasta związanych z realizacją ustaleń planu należy:

- 1) wykup terenu na projektowane: drogi publiczne 8 KDD, 9 KDD i 10 KDD, drogę wewnętrzną 14 KDW oraz ciąg pieszo-rowerowy 15 KX o łącznej powierzchni ok. 8 000 m² (bez gruntów przeznaczonych do zamiany);
- 2) budowa dróg: 8 KDD, 9 KDD i 10 KDD wraz z oświetleniem – ok. 760 mb;
- 3) budowa dróg wewnętrznych 12 KDW, 13 KDW, 14 KDW i ciągu pieszo-rowerowego 15 KX wraz z oświetleniem – o łącznej powierzchni ok. 2 571 m²;
- 4) budowa sieci wodociągowej – ok. 1 300 mb;
- 5) budowa sieci kanalizacyjnej sanitarnej – ok. 1 500 mb;
- 6) budowa sieci kanalizacyjnej deszczowej – ok. 1 800 mb.

Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania oraz uwzględnione w wieloletnim programie inwestycyjnym, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata.

Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet miasta i z wykorzystaniem środków zewnętrznych.

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

Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulic: Kościelnej, Mickiewicza, Tkackiej, Sieradzkiej i placu Wolności przystąpiono na podstawie uchwały nr XIV/159/11 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola. Zgodnie z uchwałą nr XXVII/315/12 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 26 września 2012 r., zmieniającą ww. uchwałę w zakresie zwiększenia obszaru objętego ustaleniami planu, ponownie zawiadomiono społeczeństwo oraz odpowiednie instytucje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, podając termin składania wniosków. Następnie projekt planu, po zaopiniowaniu i uzgodnieniu, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9 do 29 października 2015 roku. Do projektu planu nie złożono uwag.

Z powodu istotnych transformacji przepisów prawa, jakie miały miejsce w toku procedury sporządzania projektu planu tj.:

- wejścia w życie ustawy o rewitalizacji, która wprowadziła znaczące zmiany w procedurze sporządzania miejscowego planu, bez przepisów przejściowych, w tym obowiązek opracowania uzasadnienia do projektu planu, należało powtórzyć procedurę sporządzania planu od etapu opiniowania i uzgodnień,
- zmiany przepisów wykonawczych do ustawy o drogach, skutkujących brakiem uzgodnienia zapisów projektu planu z właściwym zarządcą drogi w zakresie kategorii dróg powiatowych; uwzględnienie uwag zarządcy drogi w zapisach projektu planu, skutkowałoby brakiem zgodności z ustaleniami obowiązującego od 2012 roku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola, należało uchwalić jego zmianę.

Zatem prace nad planem wstrzymano.

Obecny projekt planu sporządzono zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Zduńska Wola uchwalonego w 2019 roku, oraz ponownie zaopiniowano i uzgodniono według wymogów procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie dwukrotnie wyłożono do publicznego wglądu: w terminie od 16 października do 5 listopada oraz w dniach od 6 do 26 grudnia 2019 roku.

W okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w terminie składania uwag do projektu planu miejscowego, mieszkańcy wnieśli dwie uwagi dotyczące ustaleń projektu planu. Jedna dotyczyła uwzględnienia możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni 50% i więcej oraz dopuszczenia dachów płaskich w celu zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej, druga to wniosek o przesunięcie obowiązującej linii zabudowy do granic działek z liniami rozgraniczającymi drogi. Obie uwagi zostały rozstrzygnięte pozytywnie przez Prezydenta Miasta Zduńska Wola. Skutkowało to wprowadzeniem stosownych zapisów w treści projektu planu oraz zmian na rysunku, a także ponownym jego wyłożeniem do publicznego wglądu. W ustawowym terminie do dnia 10 stycznia 2020 r. nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), 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: Kościelnej, Mickiewicza, Tkackiej, Sieradzkiej i placu Wolności 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 głównych stref polityki przestrzennej wyznaczają: strefę ochrony ekologicznej oznaczoną na rysunku studium symbolem **E** (z zakazem nowej zabudowy) oraz strefy urbanizacji oznaczone na rysunku studium symbolem **Ur** – tereny rozwojowe i **Ua** – tereny zabudowane.

W ramach głównych obszarów funkcjonalnych miasta, oznaczonych na rysunku studium symbolem **M,U** obszar śródmieścia.

1. Ustalenia polityki przestrzennej dla poszczególnych terenów

Tereny **Ur** – realizacji nowej zabudowy: mieszkalnictwa i usług nieuciążliwych.

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 funkcję: 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 zawarta jest w strefie 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 i sakralnej, zieleń uliczna.

Kierunki rozwoju komunikacji i uzbrojenia.

W zakresie układu uliczno-drogowego wskazano jako niezbędne uzupełnienia i dostosowanie układu do wzrastających potrzeb transportowych oraz dla prawidłowego funkcjonowania miasta. Dla układu wewnętrznego – utrzymuje się istniejący, podstawowy układ uliczno-drogowy, modernizowany.

W projekcie planu wyznacza się tereny:

- 1) wymagające rewaloryzacji – zachodnia pierzeja ulicy Kościelnej, tworzona przez zabudowę frontową terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **19 U-MS, 20 U-MS i 24 Uk-U**, południowa pierzeja ulicy Sieradzkiej, tworzona przez zabudowę frontową terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **16 U-MS, 17 U-MS i 18 U-MS** oraz południowa pierzeja placu Wolności tworzona przez zabudowę frontową terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19 U-MS**;
- 2) wymagające uporządkowania, uzupełnienia funkcji i kontynuacji rozpoczętych procesów urbanizacji – tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN i 8 MN**, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **9 M-U, 10 M-U, 11 M-U, 12 M-U, 13 M-U, 14 M-U i 15 M-U**, tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **21 U, 22 U, 23 U, 25 Up, 26 Up, 27 Up i 28 Up-U** oraz teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **29 U-P**;
- 3) wymagające kontynuacji funkcji i uzupełnienia zagospodarowania – tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **32 ZP i 33 ZP**;
- 4) wymagający ukształtowania – teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **34 ZP**;
- 5) wymagające ochrony wartości przyrodniczych i ekologicznych – tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: **30 ZN i 31 ZN**;
- 6) urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **35 EE i 36 EE**;
- 7) istniejących parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **37 KS i 38 KS**;
- 8) istniejących dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 KDZ, 2 KDZ, 3 KDL, 4 KDL, 5 KDD, 6 KDD, 7 KDD** oraz projektowanych dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **8 KDD, 9 KDD i 10 KDD**;
- 9) istniejących dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **11 KDW, 12 KDW, i 13 KDW**, projektowanych dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **14 KDW** oraz istniejącego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **15 KX** i projektowanego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **16 KX**.

Z uwagi na powyższe, należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar w rejonie ulic: Kościelnej, Mickiewicza, Tkackiej, sieradzkie i placu Wolności nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

Wszystkie elementy procedury wynikające z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały wypełnione, zatem Prezydent Miasta wnioskuje, 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, określone w załącznikach nr 2 i nr 3 do uchwały.

Z up. PREZYDENTA MIASTA


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

ZASTĘPCA PREZYDENTA


Paweł Szewczyk


PREZYDENT MIASTA
Konrad Pokora