

**Uchwała Nr IV/17/02**  
**Rady Miasta Zduńska Wola**  
**z dnia 13 grudnia 2002 roku**

**w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola dla obszaru położonego w rejonie ulic: Łódzkiej i Getta Żydowskiego.**

Na podstawie art. 10 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXXV/454/2001 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 5 kwietnia 2001 r.

Rada Miasta Zduńska Wola postanawia co następuje:

**Rozdział I**

Przepisy ogólne:

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Łódzkiej i Getta Żydowskiego w Zduńskiej Woli, którego granice określono na rysunku planu, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest stworzenie różnorodnym podmiotom warunków dla prowadzenia działalności inwestycyjnej, polegających na określeniu zasad zabudowy, zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów objętych planem, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających z podjętych działań.

§ 3

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- a) Planie - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola dla obszaru położonego w rejonie ulic: Łódzkiej i Getta Żydowskiego, stanowiącą przepis gminny.
- b) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Zduńska Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
- c) Rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu sporządzone na mapie w skali 1: 1000, stanowiące załącznik do uchwały.

- d) Obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach wyznaczonych na rysunku planu.
- e) Terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfra oznacza kolejny nr terenu, litery oznaczają przeznaczenie terenu.
- f) Działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę i spełnia ustalone dla całego terenu zasady parcelacji oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.
- g) Funkcji dominującej – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenu pod określony typ zabudowy lub sposób zagospodarowania; przeważające tj. stanowiące ponad 50%
- h) Funkcji towarzyszącej – należy przez to rozumieć funkcję inną niż funkcja dominująca, dopuszczoną ustaleniami planu na danym terenie.
- i) Powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć nie utwardzoną powierzchnię działki, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością.
- j) Przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2002 r Nr 179 poz. 1490).
- k) Budynkach do adaptacji – należy przez to rozumieć budynki istniejące, które mogą być przeznaczone do zachowania; w zależności od uznania właściciela; możliwe są ich remonty, przebudowa lub rozbudowa.
- l) Budynkach do likwidacji - należy przez to rozumieć budynki istniejące, dla których wyklucza się ich remonty, przebudowę lub rozbudowę.
- m) Remontach - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji.

#### § 4

- 1) Przedmiotem ustaleń planu są:
  - a) Tereny zabudowy wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
  - b) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze śródmiejskim, oznaczone na rysunku planu symbolem MŚ,
  - c) Tereny zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem MNi,
  - d) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
  - e) Tereny usług handlu, oznaczone na rysunku planu symbolem UH,
  - f) Tereny usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem UA,
  - g) Tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO,
  - h) Tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KS,

- i) Tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
  - j) Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem K,
  - k) Tereny dróg publicznych – ulic lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KL,
  - l) Tereny dróg publicznych – ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD,
  - m) Tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KX.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala:
- a) Przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych,
  - b) Warunki i zasady zagospodarowania i użytkowania terenów oraz kształtowania zabudowy,
  - c) Zasady obsługi w zakresie komunikacji infrastruktury technicznej,
  - d) Zasady podziału terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
  - e) Szczególne warunki zagospodarowania terenów podlegających ochronie,
  - f) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania.

#### § 5

- 1) Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- 2) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) Granice obszaru objętego planem,
  - b) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
  - c) Granice podziału terenu na działki budowlane: istniejące do utrwalenia, do likwidacji lub projektowane dopuszczalne,
  - d) Przeznaczenie terenu,
  - e) Obiekty istniejące do adaptacji oraz adaptacji czasowej.
  - f) Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - g) Akcentowany narożnik – fragment zabudowy wymagający szczególnych rozwiązań ze względów widokowych.

#### § 6

- 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy ustalać wg zasad określonych na rysunku planu oraz w paragrafach od 7 do 19 niniejszej uchwały.
- 2) Warunki podziału nieruchomości należy określać w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz zasady podziału terenu, ustalone na rysunku planu oraz w paragrafach od 11 do 19 niniejszej uchwały.

## Rozdział II

### Przepisy szczegółowe

#### § 7

Dla terenów elementarnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MW, MŚ, MNi, MN, UH, UA, UO, KS** ustala się obowiązek podporządkowania działalności inwestycyjnej wymaganiom ochrony środowiska oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, polegający w szczególności na:

- a) Zakazie stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych mających negatywny wpływ na stan środowiska przyrodniczego,
- b) Zakazie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) Ochronie przed wycinką i dewastacją istniejącego wartościowego drzewostanu.

#### § 8

Dla terenów elementarnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: **MW, MŚ, MNi, MN, UH, UA, UO, KS, EE** ustala się warunki obsługi w zakresie komunikacji:

- a) Określa się linie rozgraniczające ulic publicznych o klasach: L, D traktując pozostałe ulice jako wewnętrzne – osiedlowe,
- b) Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów elementarnych lub działek wydzielonych w ich ramach zgodnie z zasadą obsługi pokazaną na rysunku planu, lub w przypadku braku określonej zasady obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z przylegających ulic lokalnych i dojazdowych określonych na rysunku planu symbolami: 1KL1/2, 2KL1/2, 3KL1/2, 4KD1/2, 5KD1/2,
- c) Ustala się system parkowania poprzez: wyznaczenie terenów przeznaczonych dla lokalizacji parkingów, obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych w ramach poszczególnych terenów, zgodnie z warunkami określonymi dla nich w przepisach szczegółowych, dopuszczenie urządzenia miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych,
- d) Określa się linie rozgraniczające publicznego ciągu pieszego.

#### § 9

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: **MW, MŚ, MNi, MN, UH, UA, UO, KS, EE** ustala się warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) Obowiązek zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych w ramach miejskich urządzeń sieciowych,
- b) Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną zasilaną ze stacji 15/04 kV położonych przy ul. Sieradzkiej, ul. Zachodniej i ul. Getta Żydowskiego,
- c) Zasilanie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, a przy braku możliwości przyłączenia do sieci, ze źródeł indywidualnych, opalanych paliwem o emisji spalin nieprzekraczającej dopuszczalnych norm; wyklucza się stosowanie paliw stałych,

- d) Obowiązek wyposażenia nieruchomości w pojemniki do gromadzenia odpadów, prowadzenia selektywnej gospodarki odpadami oraz zapewnienia odbioru odpadów przez służby specjalistyczne.

#### § 10

Ustala się ogólne zasady prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz sytuowania obiektów i urządzeń im towarzyszących:

- a) Obowiązek prowadzenia lokalnych urządzeń sieciowych, związanych z bezpośrednią obsługą obszaru objętego planem, w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
- b) Dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z prowadzeniem sieci na terenach położonych poza liniami rozgraniczającymi istniejących ulic pod warunkiem, że powierzchnia terenu niezbędna do wydzielenia pod te urządzenia nie będzie większa niż 150 m<sup>2</sup> oraz nie przekroczy wskaźnika 5 % powierzchni działki budowlanej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, oraz nie spowoduje ograniczenia walorów budowlanych tej działki.

#### § 11

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7MW**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - a) Funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) Funkcja towarzysząca – nieuciążliwe usługi podstawowe – wbudowane w budynki mieszkalne.
2. Program inwestycji:
  - a) Adaptacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) Porządkowanie i uzupełnianie zieleni osiedlowej i wewnętrznej komunikacji osiedlowej.
3. Zabudowa i zagospodarowanie terenu:
  - a) Obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - b) Obowiązuje zakaz budowy garaży, kiosków oraz wszelkich budynków o charakterze tymczasowym,
  - c) Obowiązuje wzbogacanie istniejącej zieleni, ze szczególnym uwzględnieniem: zieleni pnącej wzdłuż parkanu stanowiącego wschodnią granicę terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN oraz wzdłuż projektowanego parkanu stanowiącego wschodnią granicę terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MŚ, a także nasadzeń drzew lub krzewów od strony ul. Sieradzkiej pełniących funkcję izolacyjną dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej,
  - d) Dopuszcza się realizację dodatkowych miejsc parkingowych wzdłuż istniejących ulic osiedlowych,
  - e) Ogranicza się rodzaje usług, wyłącznie do nieuciążliwych z wykluczeniem produkcji,
  - f) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu.
4. Kształtowanie architektury:

- a) W działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru osiedla,
  - b) Zaleca się opracowanie koncepcji kolorystyki elewacji dla całego osiedla, ze szczególnym uwzględnieniem widoku z ulic: Sieradzkiej i Łódzkiej,
  - c) Obowiązuje zakaz modernizacji fragmentu elewacji budynku, w tym również częściowego malowania,
  - d) Dopuszcza się rozbudowę istniejącego pawilonu usługowego przy ul. Sieradzkiej, usytuowanego na odcinku pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 17UH i 18UH, do łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 30, 0 m<sup>2</sup>.
5. Warunki podziału:
- a) Obowiązuje zakaz podziałów wtórnych.

## § 12

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **16MŚ**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - a) Funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa śródmiejska,
  - b) Funkcja towarzysząca – nieuciążliwe usługi o oddziaływaniu ograniczonym do granic lokalu, wbudowane garaże, garaże i budynki gospodarcze w formie jednorodnego zespołu.
2. Program inwestycji:
  - a) Realizacja zabudowy usługowej lub mieszkalno – usługowej stanowiącej ewentualną rozbudowę budynków na działkach nr ew.: 217/3, 217/1, 215/2,
  - b) Realizacja zabudowy gospodarczej, garaży w formie jednorodnego zespołu,
  - c) Porządkowanie istniejącego zagospodarowania w zakresie: zabudowy gospodarczej, garaży, zieleni, powierzchni utwardzonych oraz elementów małej architektury.
3. Zabudowa i zagospodarowanie terenu:
  - a) Obowiązuje adaptacja stała budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) Usytuowanie nowych budynków wyznaczają obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
  - c) Przy podejmowaniu działań inwestycyjnych na poszczególnych działkach w ramach ich zagospodarowania należy uwzględnić: miejsca parkingowe (dla obsługi mieszkańców i usług), powierzchnie utwardzone (podjazdy, dojścia), zieleni ozdobną, elementy małej architektury (np. murki, ławki, trzepaki, śmietniki),
  - d) Obowiązuje zakaz utrwalania istniejących i realizacji nowych obiektów gospodarczych i garaży,
  - e) Obowiązuje maksymalna wysokość ogrodzeń działek – 1,5 m oraz zakaz stosowania prefabrykowanych elementów żelbetowych,
  - f) Wzdłuż granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 7MW obowiązuje realizacja jednolitego, pełnego ogrodzenia, do którego będzie przylegać projektowana zabudowa gospodarcza,

- g) Wewnątrz terenu dopuszcza się ogrodzenia posesji o maksymalnej wysokości 1,0 m,
  - h) Zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek, w tym poprzez wjazdy bramowe działek nr ew. 218 i 219.
4. Kształtowanie architektury:
- a) Ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno – usługowej: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) i ewentualne podpiwniczenie,
  - b) Obowiązuje zachowanie charakteru zabudowy śródmiejskiej nawiązującego do istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Sieradzkiej,
  - c) W projekcie zabudowy obowiązuje uwzględnienie akcentowanego narożnika – fragmentu budynku wymagającego szczególnych rozwiązań ze względu na eksponowaną lokalizację,
  - d) Obowiązują dachy nawiązujące kątem nachylenia do istniejących budynków (wyklucza się dachy płaskie i krycie papą); dla nowej zabudowy realizowanej w ramach poszczególnych działek obowiązuje stosowanie dachów o jednakowym kącie pochylenia połaci, jednakowym kierunku przebiegu głównej kalenicy oraz tej samej rzędnej poziomu parteru budynku,
  - e) Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (wyklucza się siding),
  - f) Zaleca się realizację usług nieuciążliwych w parterach budynków oraz dopuszcza się realizację usług na wyższych kondygnacjach,
  - g) Obowiązuje realizacja nowej zabudowy gospodarczej i garaży w formie jednorodnego zespołu sytuowanego zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.
5. Warunki podziału:
- a) Obowiązuje likwidacja istniejących granic działek zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) Obowiązują projektowane podziały działek zgodnie z rysunkiem planu.

## § 13

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8MNi**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - a) Funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o dużej intensywności,
  - b) Funkcja towarzysząca – usługi o oddziaływaniu ograniczonym do granic lokalu.
2. Program inwestycji:
  - a) Realizacja zabudowy mieszkaniowej szeregowej z usługami wbudowanymi na parterach budynków,
  - b) Dopuszcza się realizację wyłącznie funkcji mieszkaniowej lub tylko funkcji usługowej w ramach pojedynczych segmentów w zespole zabudowy.
3. Zabudowa i zagospodarowanie:
  - a) Obowiązuje adaptacja stała istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się zmiany w sposobie użytkowania w zakresie wyłącznie funkcji mieszkaniowej lub tylko funkcji usługowej w ramach pojedynczych segmentów w zespole zabudowy,

- b) Usytuowanie nowych budynków wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
  - c) Dopuszcza się realizację zabudowy w formie łącznika pomiędzy skrajnym, istniejącym segmentem zabudowy szeregowej a projektowaną zabudową, usytuowanego w granicy działek,
  - d) Obowiązuje zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - e) Od strony ulicy osiedlowej obowiązują jednakowe ogrodzenia nawiązujące do sąsiedztwa – ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m, zaś wewnętrzne o maksymalnej wysokości 1,0 m, z wykluczeniem stosowania prefabrykowanych elementów żelbetowych.
4. Kształtowanie architektury:
- a) Obowiązuje nawiązanie do gabarytów istniejącej zabudowy szeregowej wzdłuż Pasażu J. Lemberga wchodzącego w skład ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD1/2 (rzędna poziomu, parteru, wysokość budynku, nachylenie połaci dachowej),
  - b) Dla projektowanych segmentów zabudowy szeregowej obowiązuje zastosowanie ujednoliconych materiałów, wykończenia elewacji i pokrycia dachu, jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych, jednakowego kierunku przebiegu głównej kalenicy oraz tej samej rzędnej parteru.
5. Warunki podziału:
- a) Podział na działki należy wprowadzić na podstawie projektu budowlanego całego zespołu zabudowy szeregowej,
  - b) Minimalna szerokość działki powstałej w wyniku podziału wynosi 10,0 m.

## § 14

Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 6MN, 12MN, 14MN**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - a) Funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) Funkcja towarzysząca – nieuciążliwe usługi w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub gospodarczego.
2. Program inwestycji:
  - a) Realizacja budynków mieszkalnych wolnostojących na działkach nr ew. 210/2 i 214,
  - b) Na działkach, na których nie ma budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się ich budowę, pod warunkiem że ich łączna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 50 m<sup>2</sup>.
3. Zabudowa i zagospodarowanie terenu:
  - a) Obowiązuje adaptacja stała budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) Usytuowanie nowych budynków wyznaczają obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
  - c) Na działce nr ew. 206 dopuszcza się przystosowanie istniejącego budynku gospodarczego dla funkcji mieszkaniowej, dopuszczając jego nieznaczną rozbudowę, powierzchnia dobudowy nie może przekroczyć 20% obecnej powierzchni zabudowy,



- d) Na działce nr ew. 208 dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego lub w przypadku stwierdzenia przez inwestora nieopłacalności przedsięwzięcia, dopuszcza się realizację nowego budynku mieszkalnego przy docelowej likwidacji istniejącego,
  - e) Na działce nr ew. 210/1 dopuszcza się realizację budynku garażowego w obrysie istniejących fundamentów szklarni,
  - f) W ramach działki budowlanej dopuszcza się blokowanie budynków niemieszkalnych oraz ich dobudowę do budynku mieszkalnego,
  - g) Dopuszcza się lokalizowanie budynków niemieszkalnych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią po warunkiem, że będą one zblokowane z zabudową o podobnym przeznaczeniu znajdującą się na działce sąsiada,
  - h) Obowiązuje pozostawienie min. 50% powierzchni działki niezabudowanej i nieutwardzonej jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - i) Obowiązuje maksymalna wysokość ogrodzeń działek – 1,5 m oraz zakaz stosowania prefabrykowanych elementów żelbetowych.
4. Kształtowanie architektury:
- a) Obowiązuje maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje, a pozostałych budynków – jedna kondygnacja,
  - b) Dla nowych budynków zaleca się nawiązanie kształtu dachu do budynków już istniejących, lub w przypadku działek niezabudowanych do budynków zlokalizowanych na sąsiednich działkach,
  - c) Dla wszystkich budynków sytuowanych na pojedynczej działce obowiązuje stosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu,
  - d) Dla budynków sytuowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN w przypadku ich modernizacji obowiązuje właścicieli stosowanie rozwiązań technologicznych ograniczających uciążliwość od ruchu kołowego na ul. Łódzkiej – drodze krajowej nr 12.
5. Warunki podziału:
- a) Obowiązuje zakaz podziałów istniejących działek, z wyjątkiem działki nr ew. 214, dla której dopuszcza się podział zgodnie z rysunkiem planu.

## § 15

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **4UH, 13UH, 17UH, 18UH, 20UH**.

Dla terenu **4UH** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - a) Funkcja dominująca – usługi handlu,
  - b) Funkcja towarzysząca – parkingi, zieleń ozdobna.
2. Program inwestycji:
  - a) Adaptacja istniejącego zagospodarowania, z zaleceniem porządkowania i wzbogacania zieleni ozdobnej oraz urządzenia miejsc parkingowych.
3. Zabudowa i zagospodarowanie terenu:

- a) Dopuszcza się urządzenie parkingu z towarzyszącą zielenią ozdobną przed pawilonem handlowym od strony ul. Getta Żydowskiego,
- b) Obowiązuje obsługa komunikacyjna w/w parkingu z ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD1/2, w skład której wchodzi Pasaż J. Lemberga.

4. Warunki podziału:

- a) Obowiązuje zakaz podziału terenu na działki.

Dla terenu **13UH** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- a) Funkcja dominująca – usługi handlu,
- b) Funkcja towarzysząca – parkingi, zieleń ozdobna.

2. Program inwestycji:

- a) Adaptacja istniejącego zagospodarowania, z zaleceniem porządkowania i wzbogacania zieleni ozdobnej.

3. Warunki podziału:

- a) Obowiązuje zakaz podziału terenu na działki.

Dla terenów **17UH, 18UH, 20UH** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- a) Funkcja dominująca – usługi handlu, administracji, zdrowia, oświaty,
- b) Funkcja towarzysząca – mieszkalnictwo.

2. Program inwestycji:

- a) Realizacja budynku dobudowanego do szczytu istniejącego budynku wielorodzinnego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 18UH,
- b) Realizacja zabudowy na działce nr ew. 269 wchodzącej w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20UH**.

3. Zabudowa i zagospodarowanie terenu:

- a) Obowiązuje adaptacja stała budynków usługowych zgodnie z rysunkiem planu,
- b) Usytuowanie nowych budynków wyznaczają obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) Dla działki nr ew. 269 wchodzącej w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20UH** dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy południowo – wschodniej granicy działki,
- d) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **17UH** i **18UH** obowiązuje zakaz ogrodzeń,
- e) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20UH** obowiązuje maksymalna wysokość ogrodzeń działek – 1,5 m ujednoliconych pod względem materiału i kształtu.

4. Kształtowanie architektury:

- a) Obowiązuje maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje,
- b) Dla budynku zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **18UH** obowiązuje nawiązanie ilością kondygnacji, kształtem dachu, wyglądem elewacji do budynku istniejącego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **17UH**,

- c) Dla zabudowy realizowanej na działce nr ew. 269 wchodzącej w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20UH** obowiązuje utworzenie jednorodnego zespołu poprzez zastosowanie dachów o jednakowym kącie pochylenia połaci, ujednoczonych: kolorystyki elewacji oraz materiałów wykończeniowych.

5. Warunki podziału:

- a) Obowiązuje zakaz podziałów istniejących działek.

§ 16

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **9UA** i **10UA**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - a) Funkcja dominująca – usługi administracji,
  - b) Funkcja towarzysząca – usługi oświaty, usługi zdrowia.
2. Program inwestycji:
  - a) Adaptacja istniejącego zagospodarowania.
3. Warunki podziału:
  - a) Obowiązuje zakaz podziału terenu na działki.

§ 17

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11UO**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - a) Funkcja dominująca – usługi oświaty,
  - b) W zależności od potrzeb dopuszcza się zmianę istniejącej funkcji na usługi nieuciążliwe np. zdrowia, administracji,
  - c) Funkcja towarzysząca – zieleń ozdobna.
2. Program inwestycji:
  - a) Adaptacja istniejącej zieleni.
3. Warunki podziału:
  - a) Obowiązuje zakaz podziałów istniejącej działki.

§ 18

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2KS**, **3KS**, **22KS**.

Dla terenu **2KS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - a) Funkcja dominująca – obsługa komunikacji samochodowej,
  - b) Funkcja towarzysząca – zieleń ozdobna.
2. Program inwestycji:

- a) Adaptacja istniejącego zagospodarowania.
- 3. Zabudowa i zagospodarowanie terenu:
  - a) Adaptuje się istniejący parking strzeżony z zaleceniem zwiększenia stopnia wykorzystania całości terenu,
  - b) Dopuszcza się realizację garażu wielopoziomowego.
- 4. Kształtowanie architektury:
  - a) Dla garażu wielopoziomowego obowiązuje maksymalna wysokość 2 kondygnacje naziemne,
  - b) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) W projekcie garażu wielopoziomowego, przy opracowaniu elewacji szczególną uwagę należy zwrócić na eksponowany widok z ul. Łódzkiej.
- 5. Warunki podziału:
  - a) Obowiązuje zakaz podziału terenu na działki.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KS** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:
  - a) Funkcja dominująca – obsługa komunikacji samochodowej,
  - b) Funkcja towarzysząca – zieleń ozdobna.
- 2. Program inwestycji:
  - a) Adaptacja istniejącego zagospodarowania.
- 3. Zabudowa i zagospodarowanie terenu:
  - a) Adaptuje się istniejący parking z zaleceniem zwiększenia stopnia wykorzystania całości terenu,
  - b) Dopuszcza się realizację garażu wielopoziomowego,
  - c) Obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez ulicę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD1/2,
  - d) Obowiązuje urządzenie nieutwardzonej i niezabudowanej części terenu w formie zieleni ozdobnej, wzdłuż zachodniej granicy terenu obowiązuje realizacja szpaleru zieleni zimozielonej.
- 4. Kształtowanie architektury:
  - a) W projekcie zagospodarowania terenu i zabudowy szczególną uwagę należy zwrócić na eksponowany widok z ul. Łódzkiej.
- 5. Warunki podziału:
  - a) Obowiązuje zakaz podziału terenu na działki.

Dla terenu **22KS** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:
  - a) Funkcja dominująca – obsługa komunikacji samochodowej,
  - b) Funkcja towarzysząca – zieleń ozdobna.
- 2. Program inwestycji:
  - a) Realizacja ogólnodostępnego parkingu dla potrzeb użytkowników przedszkola oraz mieszkańców sąsiednich bloków.
- 3. Zabudowa i zagospodarowanie terenu:

- a) Obowiązuje realizacja szpaleru zieleni zimozielonej wzdłuż granic terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MNi i 9UA,
- b) Obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez ulicę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD1/2, w skład której wchodzi Pasaż J. Lemberga oraz istniejącą wewnętrzną ulicę osiedlową zlokalizowaną w ramach terenu zabudowy wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7MW.

#### § 19

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **21K**.

Dla terenu **21K** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - a) funkcja dominująca – komunikacja samochodowa, teren w liniach rozgraniczających drogi krajowej nr 12.
2. Program inwestycji:
  - a) docelowa likwidacja istniejącego zagospodarowania i urządzenie terenu zgodnie z jego funkcją.
3. Zabudowa i zagospodarowanie terenu:
  - a) dla budynków przeznaczonych do likwidacji zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz ich utrwalania (remontów, przebudowy i rozbudowy), dopuszcza się wyłącznie bieżącą konserwację.
4. Warunki podziału:
  - a) obowiązuje zakaz podziału terenu na działki.

#### § 20

Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: **5EE, 15EE i 19EE** dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - a) Funkcja dominująca – urządzenia elektroenergetyczne – wewnętrzne stacje transformatorowe,
  - c) Funkcja towarzysząca – zieleń ozdobna.
2. Program inwestycji:
  - a) Adaptacja istniejącego zagospodarowania.
3. Warunki podziału:
  - a) Obowiązuje zakaz podziału terenu na działki.

#### § 21

Ustala się następujące zasady zagospodarowania publicznych ulic i ciągów pieszych:

- 1) Dla ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KL ustala się:
  - a) ul. Getta Żydowskiego – **1KL1/2** – zachodnią linię rozgraniczającą na odcinku od ul. Łódzkiej do ul. Zachodniej,

- b) ul. Wileńska – **2KL1/2** – szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 7,0 – 9,0 m, zakończona placem manewrowym,
  - c) ul. Sieradzka – **3KL1/2** – północną linię rozgraniczającą na odcinku od ul. Wileńskiej do działki nr ew. 269.
- 2) Dla ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD ustala się:
- a) ulica dojazdowa, w skład której wchodzi Pasaż J. Lemberga – **4KD1/2** – szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu; jedna jezdnia jednokierunkowa z miejscami do parkowania, szerokość jezdni 6,0 – 8,0 m,
  - b) ul. Zachodnia – **5KD1/2** – szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, jedna jezdnia dwupasowa o szerokości zmiennej 5,0 – 9,0 m zakończona placem manewrowym,
  - c) ulica dojazdowa - **6KD1/2** – szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu; jedna jezdnia dwupasowa o szerokości 6,0 m przechodząca w ulicę osiedlową w ramach terenu zabudowy wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7MW.
- 3) Dla ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem KX ustala się:
- a) ciąg pieszy – **7KX** – szerokość w liniach rozgraniczających 5 m,
  - b) ciąg pieszy – **8KX** – szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu; w ramach terenu ustala się urządzenie zieleni w formie szpaleru krzewów lub drzew.

## § 22

Określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości dla:

terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KS w wysokości	– 15%,
terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KS w wysokości	– 15%,
wszystkich pozostałych terenów wyszczególnionych na rysunku planu w wysokości	– 0%.

## Rozdział III

### Przepisy końcowe

## § 23

Traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola uchwalony Uchwałą Nr VII/49/90 Rady Miasta Zduńska Wola w dniu 29 listopada 1990 r. (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 35 z dnia 31.12.1990 r.), w części dotyczącej obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały.

## § 24

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zduńska Wola.

## § 25

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Jan Bizoń