

Uchwała Nr XXX/322/08
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 18 grudnia 2008 roku

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 (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111) oraz art. 15 ust. 1 i ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237), w związku z Uchwałą Nr XXVII/279/04 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 30 września 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola ze zmianą zawartą w Uchwale Nr VI/46/07 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 22 marca 2007 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Kanałowej, Moniuszki i Lipowej, w granicach:

- 1) od północy zgodnie z północną linią rozgraniczającą ulicy Moniuszki oraz z zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) od zachodu zgodnie z zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Kanałowej;
- 3) od południa zgodnie z południową linią rozgraniczającą ulicy Lipowej oraz z zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) od wschodu zgodnie z zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) wyrys z mapy ewidencyjnej z naniesionymi granicami planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Rysunek planu określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są:

- 1) obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) obowiązujące granice działek budowlanych,
 - d) granice działek z możliwością lokalizacji zabudowy,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej,
 - g) budynki istniejące do adaptacji,
 - h) budynki istniejące do likwidacji,
 - i) sieć wodociągowa do adaptacji z dopuszczeniem zmiany trasy,
 - j) sieć ciepłownicza niskoparametrowa i wysokoparametrowa wraz ze strefą ograniczonej dostępności inwestycyjnej do adaptacji z dopuszczeniem zmiany trasy,
 - k) sieć telefoniczna do adaptacji, z dopuszczeniem zmiany trasy,
 - l) sieć kanalizacji sanitarnej do adaptacji z dopuszczeniem zmiany trasy,
 - m) sieć kanalizacji deszczowej do adaptacji z dopuszczeniem zmiany trasy,
 - n) rów kryty ze strefą ograniczonej dostępności inwestycyjnej do adaptacji,
 - o) sieć energetyczna napowietrzna niskiego napięcia do adaptacji z dopuszczeniem zmiany trasy,
 - p) sieć energetyczna skablowana wysokiego napięcia do adaptacji z dopuszczeniem zmiany trasy,
 - q) sieć energetyczna napowietrzna wysokiego napięcia wraz ze strefą ograniczonej dostępności inwestycyjnej do adaptacji z dopuszczeniem zmiany trasy,
 - r) pomnik przyrody wraz ze strefą ograniczonej dostępności inwestycyjnej,
 - s) stanowisko archeologiczne;
- 2) proponowanymi ustaleniami planu są:
 - a) proponowane granice podziału działek budowlanych,
 - b) budynki istniejące proponowane do likwidacji.

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Miasta Zduńska Wola;
- 2) planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar określony w § 1 uchwały;
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 4) obszarze planu – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 5) terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 6) przepisach szczególnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) działce budowlanej – rozumie się przez to działkę składającą się z jednej lub więcej działek gruntu, wyznaczoną na rysunku planu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów;

- 8) wtórnym podziale działki budowlanej – rozumie się przez to podział geodezyjny działki budowlanej, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniała warunki działki budowlanej;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której można usytuować frontową ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, chyba, że jest to linia ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 10) funkcji podstawowej – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno dominować na danym terenie;
- 11) funkcji dopuszczalnej – rozumie się przez to przeznaczenie, inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 13) adaptacji budynków – rozumie się przez to przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością ich remontu, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania w ramach funkcji określonych dla danego terenu;
- 14) proponowanej likwidacji budynków – rozumie się przez to działania polegające na rozbiórce budynków w celu poprawy walorów przestrzennych terenu i zagospodarowania działki lub przebudowie budynków w celu poprawy ich walorów architektonicznych i walorów przestrzennych terenu;
- 15) rozbudowie budynków – rozumie się przez to przekształcenia powiększające jego kubaturę;
- 16) przebudowie budynków – rozumie się przez to przekształcenia zmieniające parametry użytkowe lub techniczne istniejących budynków, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość i liczba kondygnacji;
- 17) powierzchni zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię terenu działki zajęłą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 18) oddziaływaniu na środowisko – rozumie się przez to oddziaływanie na środowisko oraz na zdrowie ludzi;
- 19) przedsięwzięciu - rozumie się przez to inwestycje budowlane polegające na przekształceniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

§ 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,

- ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział II

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

§ 5. Na obszarze objętym planem wyznacza się wydzielone na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy produkcyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1P, dla którego określa się:
 - a) funkcję podstawową: produkcyjną,
 - b) funkcję dopuszczalną: składowo-magazynową,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, przebudowie oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z podstawową lub dopuszczającą z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami administracyjnymi i budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami, obiektami infrastruktury technicznej oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi oraz realizacji nowych stacji transformatorowych SN/nn;
- 2) tereny zabudowy produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 2P, 3P, 4P i 5P, dla których określa się:
 - a) funkcję podstawową: produkcyjną,
 - b) funkcję dopuszczającą: składowo-magazynową i usługową,
 - d) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z podstawową lub dopuszczającą, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami administracyjnymi i budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami, obiektami infrastruktury technicznej oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi oraz realizacji nowych stacji transformatorowych SN/nn;
- 3) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 6PU, 7PU, 8PU i 9PU, dla których określa się:
 - a) funkcję podstawową: produkcyjno-usługową,
 - b) funkcję dopuszczającą: mieszkaniową lub usługowo-mieszkaniową jako realizację budynku mieszkalnego dla właściciela nieruchomości prowadzącego działalność gospodarczą oraz jako adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej w budynkach przeznaczonych na rysunku planu do adaptacji,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji budynków istniejących zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, przebudowie oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z podstawową lub dopuszczającą, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami administracyjnymi i budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami,

- miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, w tym nowych stacji transformatorowych SN/nn;
- 4) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 10E i 11E, dla których określa się przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji stacji transformatorowej SN/nn z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
 - 5) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 12ZI, dla którego określa się:
 - a) funkcję podstawową: zieleni izolacyjną,
 - b) funkcję dopuszczalną: prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego wraz z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na urządzeniu i utrzymaniu zieleni, prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego wraz z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej oraz na realizacji stacji transformatorowej SN/nn z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
 - 6) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDL, 3KDD, 4KDD i 5KDD, dla których określa się:
 - a) funkcję podstawową: prawidłowe funkcjonowanie układu komunikacyjnego i bezpośrednią obsługę przyległej zabudowy,
 - b) funkcję dopuszczalną: realizację miejsc postojowych, ścieżek rowerowych za wyjątkiem drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD, prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego, w tym sieci elektroenergetycznych,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na utrzymaniu i modernizacji istniejących dróg: zbiorczej – 1KDZ, lokalnej – 2KDL, dojazdowych – 3KDD i 4KDD oraz na realizacji projektowanych dróg o pasach drogowych określonych liniami rozgraniczającymi: projektowanego odcinka drogi zbiorczej – 1KDZ i projektowanej drogi dojazdowej – 5KDD, w celu zapewnienia dostępności komunikacyjnej działek budowlanych do systemu dróg publicznych;
 - 7) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 6KDDw i 7KDDw, dla których określa się:
 - a) funkcję podstawową: prawidłowe funkcjonowanie układu komunikacyjnego i bezpośrednią obsługę zabudowy,
 - b) funkcję dopuszczalną: prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego, w tym sieci elektroenergetycznych,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji projektowanych dróg wewnętrznych: 6KDDw i 7KDDw o pasach drogowych określonych liniami rozgraniczającymi w celu zapewnienia dostępności komunikacyjnej działek budowlanych do systemu dróg publicznych oraz utrzymaniu i modernizacji istniejących torów kolejowych w celu zapewnienia dostępności do systemu transportu kolejowego.

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

Rozdział III Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wynikające z sąsiedztwa terenów rozwojowych o projektowanej funkcji produkcyjno – składowo - magazynowej i produkcyjno – usługowej oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej: pasy wysokiej, gęstej zieleni zimozielonej lub żywoplotów o wysokości co najmniej 1,5 m i gęstości możliwie równej na całej jego wysokości na terenach oznaczonych na

rysunku planu symbolami: 1P i 4P, przy granicy z terenami występowania zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 6PU, 7PU, 8PU i 9PU.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) uciążliwość wynikająca z działalności gospodarczej prowadzonej na terenie nieruchomości, dla której inwestor nabył tytuł prawny musi spełniać warunki sanitarne w stosunku do funkcji na terenach sąsiednich;
- 2) zakaz indywidualnych ujęć wody za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2P, 3P, 4P i 5P, dla których dopuszcza się korzystanie do celów przemysłowych z ujęć wody należących do Elektrociepłowni Zduńska Wola Sp. z o.o.;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 4) zakaz gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami na śmieci zgodnie z obowiązującymi przepisami, w przypadku powstania odpadów z grupy niebezpiecznych, które mogą stanowić zagrożenie zdrowia i życia ludzi lub środowiska – obowiązek ich czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie utwardzonym w granicach własnej nieruchomości;
- 5) zakaz powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji i hałasu;
- 6) obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PU jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 7) obowiązek wprowadzenia na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P i 4P przy granicy z terenami chronionymi akustycznie, pasów wysokiej i gęstej zieleni zimozielonej lub żywopłotów o wysokości co najmniej 1,5 m i gęstości możliwie równej na całej jego wysokości;
- 8) zakaz stosowania nieekologicznych nośników energii i emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 9) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej powodującej powstanie odorów o zasięgu wykraczającym poza teren nieruchomości, dla której inwestor nabył tytuł prawny;
- 10) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich powstania;
- 11) obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 12) obowiązek wstępnego podczyszczania wód opadowych przed ich odprowadzeniem; z powierzchni utwardzonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P i PU;
- 13) dla obiektów mieszczących jednocześnie funkcje mieszkalne i usługowe obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę pomieszczeń mieszkalnych przed uciążliwościami wynikającymi z działalności usługowej;
- 14) obowiązek zachowania istniejącego pomnika przyrody zlokalizowanego na działce o nr ewid. 9-490/4 zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. Dla obszaru objętego planem w obrębie występowania obiektu archeologicznego Osmolin 1 (stanowisko archiwalne zweryfikowane o pewnej lokalizacji - osada kultury przeworskiej, rzym) na działkach o nr ewid. 9-511/3, 9-511/2 i 9-518 zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały, obowiązuje:

- a) pisemne zawiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o planowanych robotach ziemnych i ich zakresie,
- b) nadzór archeologa nad wszelkimi działaniami inwestycyjnymi powierzchniowymi i liniowymi.

Rozdział VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

Rozdział VII

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek budowlanych:

- 1) adaptacja budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejących budynków oraz realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) wysokość: maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
 - c) maksymalna wysokość budynku do kalenicy wynosi 15 m,
 - d) dachy płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
 - e) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych 30°,
 - f) kierunek kalenicy - nie ustala się;
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej SN/nn z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 4) zakaz lokalizacji piwnic;
- 5) zakaz lokalizacji ściany budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%, za wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 490/4 zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały, dla której ustala się – 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 30%;
- 8) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 9) zakaz realizacji ogrodzeń od strony drogi publicznej z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 10) obowiązek realizacji miejsc postojowych na działce budowlanej w ilości minimum 1 stanowisko postojowe na 3 miejsca pracy;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD, 4KDD i 5KDD.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2P, 3P, 4P i 5P ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek budowlanych:

- 1) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) wysokość: maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
 - c) maksymalna wysokość budynku do kalenicy wynosi 15 m,
 - d) dachy płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
 - e) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych 30°,
 - f) kierunek kalenicy - nie ustala się;

- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej SN/nn z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 3) zakaz lokalizacji piwnic o poziomie posadzki poniżej 1,5 m od poziomu gruntu;
- 4) zakaz lokalizacji ściany budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 30%;
- 8) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 9) zakaz realizacji ogrodzeń od strony drogi publicznej z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 10) obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, z uwzględnieniem wskaźnika: minimum 1 stanowisko postojowe na 3 miejsca pracy;
- 11) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 2P i 3P - z drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDDw;
 - b) 4P - z drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDDw;
 - c) 5P - z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,lub alternatywnie za zgodą zarządcy drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6PU, 7PU i 8PU ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek budowlanych:

- 1) adaptacja budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejących budynków oraz realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) rozbudowa obiektów o funkcji mieszkaniowej maksymalnie o 20% powierzchni użytkowej rozbudowywanego budynku mieszkalnego, w tym maksymalnie 15% jego powierzchni zabudowy, wyłącznie w celu poprawy warunków bytowych użytkownika,
 - b) budowa nowych obiektów o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej na etapie realizacji lub po zrealizowaniu obiektów o funkcji podstawowej,
 - c) lokalizacja zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę i przebudowę budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż wyznaczona linią zabudowy od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - d) wysokość: maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - e) maksymalna wysokość budynku do kalenicy wynosi 9 m,
 - f) dachy płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
 - g) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych 40°,
 - h) kierunek kalenicy - nie ustala się;
- 3) zakaz lokalizacji piwnic;
- 4) zakaz lokalizacji ściany budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych, nie oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizacji zabudowy;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;

- 8) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 9) zakaz realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 10) obowiązek realizacji miejsc postojowych na działce budowlanej w ilości minimum licząc łącznie:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 3 miejsca pracy,
 - b) 1 ogólniedostępne stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 11) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek budowlanych – z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9PU ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek budowlanych:

- 1) adaptacja budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejących budynków oraz realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) budowa nowych obiektów o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej na etapie realizacji lub po zrealizowaniu obiektów o funkcji podstawowej,
 - b) rozbudowa obiektów o funkcji mieszkaniowej maksymalnie o 20% powierzchni użytkowej rozbudowywanego budynku mieszkalnego, w tym maksymalnie 15% jego powierzchni zabudowy, wyłącznie w celu poprawy warunków bytowych użytkownika,
 - c) lokalizacja zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dopuszcza się przebudowę budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż wyznaczona linią zabudowy od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDD i 5KDD,
 - d) wysokość: maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
 - e) maksymalna wysokość budynku do kalenicy wynosi 15 m,
 - f) dachy płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
 - g) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych 40°,
 - h) kierunek kalenicy - nie ustala się;
- 3) zakaz lokalizacji piwnic;
- 4) zakaz lokalizacji ściany budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych, nie oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizacji zabudowy;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40% , za wyjątkiem działek budowlanych o nr ewid. 70 i 78 zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały, dla których ustala się 35%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%;
- 8) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 9) zakaz realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 10) obowiązek realizacji miejsc postojowych na działce budowlanej w ilości minimum licząc łącznie:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 3 miejsca pracy,
 - b) 1 ogólniedostępne stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 11) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek budowlanych – z drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z dróg dojazdowych oznaczonych

na rysunku planu symbolami 4KDD i 5KDD.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10E i 11E ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek budowlanych:

- 1) realizacja stacji transformatorowych SN/nn z możliwością, rozbudowy i przebudowy, po spełnieniu warunków:
 - a) dopuszcza się lokalizację ściany budynku bezpośrednio przy granicy z drogą publiczną,
 - b) dopuszcza się lokalizację ściany budynku bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 2) obsługa komunikacyjna działki budowlanej odpowiednio dla terenów:
 - a) 10E z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD,
 - b) 11E z drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12ZI ustala się warunki zagospodarowania:

- 1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem stacji transformatorowej SN/nn z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 2) dopuszcza się realizację izolacyjnej zieleni niskiej;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDL, 3KDD, 4KDD i 5 KDD ustala się warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) dla drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ - szerokość w liniach rozgraniczających 24-27 m;
- 2) dla drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL - szerokość w liniach rozgraniczających 18-18,5 m;
- 3) dla dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 3KDD - szerokość w liniach rozgraniczających 8,5-10 m,
 - b) 4KDD - szerokość w liniach rozgraniczających 13-15 m,
 - c) 5KDD - szerokość w liniach rozgraniczających 15-18 m.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6KDDw i 7KDDw ustala się warunki i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
- b) adaptację istniejących torów bocznic kolejowej.

Rozdział VIII

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

§ 19. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Rozdział IX

Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

§ 20.1. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad i warunków scalenia.

2. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych działek za wyjątkiem podziałów nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) 1P zgodnych z proponowanymi granicami podziału działek budowlanych wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) 7PU zgodnych z proponowanymi granicami podziału działek budowlanych wyznaczonymi na rysunku planu, wyłącznie w celu uzyskania działek uzupełniających dla przyległych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1P.

Rozdział X

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

§ 21. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w strefie ograniczonej dostępności inwestycyjnej szerokości 8 m od przebiegu sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej, oznaczonej na rysunku planu ustala się:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) w strefie ograniczonej dostępności inwestycyjnej szerokości 36 m od przebiegu sieci energetycznej, napowietrznej, wysokiego napięcia, oznaczonej na rysunku planu ustala się:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) w strefie ograniczonej dostępności inwestycyjnej szerokości 10 m od przebiegu rowu krytego, oznaczonej na rysunku planu ustala się:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) w strefie ograniczonej dostępności inwestycyjnej o promieniu 15 m wokół pomnika przyrody (kasztanowiec o obwodzie 2,6 m), oznaczonej na rysunku planu ustala się zakaz zabudowy oraz w promieniu 3m zakaz utwardzania nawierzchni.

Rozdział XI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 22.1. Dostępność komunikacyjną kołową i pieszą do terenów wyznaczonych w granicach planu zapewniają: drogi publiczne.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie.

3. Na skrzyżowaniach dróg w obrębie narożnych ściąg linii rozgraniczających pasa drogowego, obowiązuje zachowanie trójkąta widoczności.

4. Dojścia lub dojazdy wydzielane w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu, drogami publicznymi ani ogólnodostępnymi drogami wewnętrznymi.

§ 23.1 Program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków, odprowadzenia wód opadowych, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłne lub gazowe.

2. Dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi wyłącznie

poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz interesów osób trzecich.

3. Ustala się warunki powiązania projektowanych sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej z istniejącym uzbrojeniem:

- 1) w zakresie sieci wodociągowej: przewiduje się powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z istniejącą w ul. Lipowej i ul. Kanałowej oraz z siecią w ul. Moniuszki;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego opracowaniem w kierunku istniejącego kolektora w ul. Lipowej, do kanału w ul. Kanałowa/Moniuszki;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych, w kierunku zachodnim do istniejącego rowu;
- 4) dopuszcza się adaptację i modernizację z możliwością zmiany trasy istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 24.1 Dla obszaru objętego planem ustala się prawo realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i naziemnej) wszystkich mediów:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) w ramach pasów terenów przyległych do terenów komunikacji w granicach wyznaczonych liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów szczególnych;
- 3) w osiach istniejących sieci.

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 terenu, z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach szczególnych.

§ 25. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące warunki obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) w ulicy Kanałowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD: należy wybudować wodociąg łączący istniejący wodociąg w ul. Kanałowej z wodociągiem w ulicy Lipowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - b) w ulicy Moniuszki, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ: istniejący wodociąg należy połączyć z wodociągiem w ulicy Kanałowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD oraz przedłużyć go w kierunku torów PKP,
 - c) w ulicy projektowanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD i w ulicy Lipowej: należy zaprojektować wodociąg łączący istniejący wodociąg w ulicy Lipowej z wodociągiem w ulicy Moniuszki;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) w ulicy Kanałowej: należy wykorzystać istniejący kanał w kierunku ulicy Moniuszki, oraz wybudować kanał sanitarny z włączeniem do kolektora w ulicy Lipowej,
 - b) w ulicy Moniuszki: należy wybudować kanał sanitarny od posesji nr 32 do kanału w ulicy Kanałowej oraz od torów PKP do projektowanego kanału w ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD, w celu podłączenia do kanalizacji sanitarnej wszystkich działek zlokalizowanych przy tej ulicy,
 - c) w ulicy projektowanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD i w ulicy Lipowej: należy zaprojektować kanał sanitarny z włączeniem do kolektora sanitarnego w ulicy Lipowej (przy ulicy Wychodniej);
- 3) odprowadzenie wody deszczowej:
 - a) w ulicy Kanałowej: projektuje się kanał deszczowy z włączeniem do istniejącego kanału

- w ulicy Lipowej,
- b) w ulicy Moniuszki: projektuje się kanał deszczowy z włączeniem do rowu w ulicy Moniuszki,
 - c) w ulicy projektowanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD i w ulicy Lipowej: ze względu na niekorzystne ukształtowanie terenu nie ma możliwości odprowadzenia wód opadowych z w/w ulic do istniejących rowów występujących na terenie objętym opracowaniem;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
 - a) istniejącą i projektowane stacje transformatorowe SN/nn oraz istniejący GPZ 110/15kV zlokalizowany przy ulicy Przemysłowej,
 - b) istniejącą i projektowaną napowietrzną lub kablową sieć niskiego, średniego i wysokiego napięcia;
 - 5) zaopatrzenie w gaz przewodowy: po wybudowaniu sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej lub bezpośrednio ze źródła ciepła należącego do Elektrociepłowni Zduńska Wola,
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego lub wykorzystujących bezemisyjne technologie grzewcze przy zastosowaniu ekologicznych nośników energii o niskiej zawartości popiołu;
 - 7) wyposażenie w łącze telefoniczne: z sieci kablowej prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - 8) odpady: gromadzenie odpadów w indywidualnych pojemnikach na działkach i opróżnianie ich w ramach miejskiego systemu utrzymania czystości, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
 - 9) wszystkie sieci realizowane i eksploatowane przez odpowiedniego zarządcę sieci (dostawcę usług).

Rozdział XII

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§26. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział XIII

Stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 27. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia nieruchomości Określa się wysokość jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, płatną w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, odpowiednio dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 2P równą – 15% za wyjątkiem działek o nr ewid.: 10-91, 10-129 oraz części działki o nr ewid 10-32 ,
- 3P równą – 15%,
- 4P równą – 10% za wyjątkiem działek o nr ewid.: 10-79, 10-80, 10-95 oraz części działki o nr ewid 10-32 ,
- 5P równą – 10%.

Rozdział XIV Przepisy końcowe

§ 28. 1 Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

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

Przewodniczący Rady

Marek Podsadniak