

**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 2020 r. poz. 713) 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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), w związku z uchwałą nr XVI/290/19 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola, zmienionej uchwałą nr XX/359/20 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 19 marca 2020 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: Spacerowej i Długiej 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 w rejonie ulic: Spacerowej i Długiej, 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;
- 4) dokument zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Rysunek planu określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są:

- 1) obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) granice działek z możliwością zabudowy bezpośrednio przy tych granicach,
  - d) teren, na którym dopuszcza się budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- f) miejsca końca linii zabudowy,
  - g) wymiarowanie,
  - h) projektowana zieleń izolacyjna,
  - i) literowe oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, z zakazem jej przekraczania zabudową 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;
- 6) **miejscu końca linii zabudowy** – rozumie się przez to wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje koniec linii zabudowy;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 9) **działce budowlanej** – rozumie się przez to działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 11) **dachu spadowym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10°, w tym jednospadowy o jednej połaci dachowej i wielospadowy o minimum dwóch połaciach dachowych;
- 12) **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, z wyjątkiem wysokości;
- 13) **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;

- 14) **modernizacji** – rozumie się przez to unowocześnienie i trwałe ulepszenie obiektu budowlanego;
- 15) **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;
- 16) **oddziaływaniu na środowisko** – rozumie się przez to oddziaływanie na środowisko oraz na zdrowie ludzi;
- 17) **uciążliwości** – rozumie się przez to przekraczanie dopuszczalnych standardów i norm środowiskowych w stosunku do istniejącej i projektowanej funkcji danego terenu oraz terenów sąsiednich;
- 18) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to odległość od naturalnej warstwiczy terenu w miejscu posadowienia budynku do kalenicy, okapu dachu lub attyki;
- 19) **karcie parkingowej** – należy przez to rozumieć kartę, o której mowa w ustawie o ruchu drogowym;
- 20) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to teren biologicznie czynny stosownie do definicji zawartej w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 21) **odnawialnych źródeł energii** – rozumie się przez to źródła stosownie do definicji zawartej w ustawie o odnawialnych źródłach energii;
- 22) **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;
- 23) **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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;

10) 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) 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 usługowo – produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-P, 2U-P i 3U-P**, dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa lub produkcyjna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa magazynowo – składowa lub garażowa, rzemiosło, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 2) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **4EE**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) teren ciągu pieszo – rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDX**, dla którego 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 ład przestrzennego**

**§ 8.** Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające uporządkowania, uzupełnienia funkcji i kontynuacji rozpoczętych procesów urbanizacji – tereny usługowo – produkcyjne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P i 3U-P;

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

- 1) w zakresie podziału nieruchomości na działki budowlane ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-P i 2U-P – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U-P – 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w pkt 1, nie dotyczą:
  - a) działek wydzielanych pod dojazdy i dojścia oraz pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) działek powstałych w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach mniejszych, niż określone w pkt 1, w celu:

- a) powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
- b) 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 stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i ich kolorystyki oraz materiałów dekarских;
- 2) dla budynków istniejących i nowych obowiązek stosowania materiałów dekarских, tj.: dachówki lub blachy dachówko podobnej, blachy płaskiej w kolorze szarości, dopuszcza się pokrycie papą gładką;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów garażowych;
- 4) zagospodarowanie terenu, nawierzchnie dojeżdż i dojazdów należy kształtować w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 5) zakaz stosowania okładzin z blachy falistej, blachy trapezowej i tworzyw sztucznych (typu siding);

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

- 1) w przypadku realizacji funkcji usługowej i rzemiosła: minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) w przypadku realizacji funkcji produkcyjnej i magazynowo – składowej: 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. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie garażu lub garażu podziemnego.

4. Realizacja nowej funkcji usługowej, produkcyjnej lub rzemiosła 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) 1U-P – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Długiej, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) 2U-P – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Spacerowej, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 3) 3U-P – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Spacerowej oraz z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Długiej; zlokalizowanych poza granicami planu;
- 4) 4EE – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Długiej, zlokalizowanej poza granicami planu.

#### **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) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz realizowania przedsięwzięć inwestycyjnych o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej;
- 3) zakazy określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą 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;
- 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 wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich powstawania;
- 9) obowiązek zainstalowania urządzeń oczyszczających na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów;
- 10) obowiązek 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;
- 11) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami odrębnymi;
- 12) 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, w sytuacjach uzasadnionych potrzebami zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub w sytuacjach warunkujących realizację ustaleń planu,
  - b) nakaz kształtowania nasadzeń zieleni izolacyjnej tworzącej minimum 3 metrowe pasy zieleni zwartej, komponowanych piętrowo, z uwzględnieniem roślinności odpornej na suszę oraz możliwością wykorzystania istniejącej zieleni wysokiej i średniej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) w pasach zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację zjazdów w ramach obsługi komunikacyjnej terenów;
- 13) w przypadku realizacji indywidualnych systemów ogrzewania obowiązek stosowania źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza.

## **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 14. 1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W granicach obszaru objętego planem do przestrzeni publicznej zalicza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDX – teren ciągu pieszo – rowerowego.

3. W obrębie przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 2:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających osoby ze szczególnymi potrzebami;

- 2) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie obiektów małej architektury stanowiących wyposażenie przestrzeni w postaci: ławek, siedzisk, latarni, koszy na śmieci;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

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

2. Poza liniami zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-P** i **2U-P** ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
  - a) wysokość: maksymalnie 16 m,
  - b) dachy: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - c) kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, zgodnie z rysunkiem planu. Dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30°;
- 3) dopuszcza się łączenie funkcji podstawowej i dopuszczalnej w bryle jednego budynku;
- 4) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu z możliwością zmiany kąta nachylenia połaci dachowych z tolerancją  $\pm 5^\circ$  w stosunku do stanu istniejącego;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,0,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U-P** ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
  - a) wysokość: maksymalnie 16 m,
  - b) dachy: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - c) kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się łączenie funkcji podstawowej i dopuszczalnej w bryle jednego budynku;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;

- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,5;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4EE** 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%.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 19. 1.** Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami:

2. Scalania i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, można dokonać na zasadach i warunkach:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-P i 2U-P:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją ± 5°;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U-P:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 8 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją ± 5°;
- 3) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą:
  - a) działek wydzielanych pod dojazdy i dojścia oraz pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) działek powstałych w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania.



## **Rozdział 8.**

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

§ 20. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej;
- 2) realizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy.

§ 21. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P i 4EE ustala się zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

§ 22. Dla obszaru objętego planem znajdującego się w zasięgu powierzchni ograniczających w otoczeniu lotniska wojskowego Łask oraz w całości w podobszarze B obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej**

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

- 1) budowa nowego uzupełniającego elementu w postaci ciągu pieszo – rowerowego;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta Zduńska Wola poprzez istniejące ulice: Spacerową i Długą;
- 3) dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

§ 24. Dla terenu ciągu pieszo – rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m.

§ 25. 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, ciepłe 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.

§ 26. 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.

§ 27. 1. Na obszarze objętym planem ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszystkich mediów:

- 1) w liniach rozgraniczających terenu ciągu pieszo – rowerowego, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w ramach pasów terenów przyległych do terenów komunikacji w granicach wyznaczonych liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów odrębnych.

2. W uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w ust. 1 (w tym przy podejmowaniu ich przebudowy, ze zmianą trasy), dopuszcza się budowę sieci we wszystkich terenach objętych niniejszym planem z zastrzeżeniem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia każdego z tych terenów, z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach odrębnych.

**§ 28.** 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, z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji,
- b) zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych poprzez hydranty ppoż. montowane na sieci wodociągowej lub przeciwpożarowe zbiorniki wodne, 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
- b) zagospodarowanie wód opadowych w obrębie terenu własnej działki (powierzchniowo lub 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 propan-butan 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 i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
  - c) w oparciu o odnawialne źródła energii poza energią siły wiatru,
  - d) zakaz lokalizowania 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 10.**

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

§ 29. 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 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P i 3U-P, poza działkami stanowiącymi własność miasta.

2. Wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4EE i 1KDX.

#### **Rozdział 11.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 30. 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.