

**UCHWAŁA NR XXX/526/21  
RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA**

z dnia 21 stycznia 2021 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 i 1378) 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 oraz z 2021 r. poz. 11), w związku z uchwałą nr XVI/292/19 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola, zmienioną uchwałą nr XIX/348/20 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 20 lutego 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: Stefana Żeromskiego, Jana Kilińskiego i Łaskiej nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar położony w rejonie ulic: Stefana Żeromskiego, Jana Kilińskiego i Łaskiej, 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) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza,
- c) granice strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego,
- d) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- e) granice działek z możliwością zabudowy bezpośrednio przy tych granicach,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - g) obowiązujące linie zabudowy,
  - h) linie zabudowy zwartej,
  - i) miejsce zmiany lub końca linii zabudowy,
  - j) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w tym z dopuszczeniem nadbudowy,
  - k) projektowana dominanta architektoniczna,
  - l) istniejąca dominanta przestrzenna,
  - m) literowe oznaczenia przeznaczenia terenów,
  - n) wymiarowanie;
- 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) **działce budowlanej** – rozumie się przez to działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11);
- 5) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 7) **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;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której na odcinku stanowiącym co najmniej 70% długości, należy obowiązkowo usytuować frontową ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania zabudową w kierunku linii rozgraniczającej drogi; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 9) **linii zabudowy zwartej** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązkowo, na całej jej długości za wyjątkiem przejazdu bramowego o maksymalnej szerokości 5 m, należy usytuować frontową ścianę budynku, z zakazem przekraczania tej linii w kierunku

linii rozgraniczającej drogi, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

- 10) **miejscu zmiany lub końca linii zabudowy** – rozumie się przez to wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy lub jej koniec;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 13) **usługach uciążliwych** – rozumie się przez to działalność usługową i rzemieślniczą powodującą przekroczenia standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu;
- 14) **usługach publicznych** – rozumie się przez to obiekty usługowe realizowane jako inwestycje celu publicznego oraz inne realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 15) **budynku frontowym** – rozumie się przez to budynek o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowany na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy, za wyjątkiem przypadku, kiedy ustalenia planu stanowią inaczej;
- 16) **oficynie** – rozumie się przez to budynek połączony z budynkiem frontowym lub wolnostojący, usytuowany w głębi działki bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią i towarzyszący budynkom frontowym;
- 17) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 18) **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;
- 19) **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;
- 20) **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;
- 21) **modernizacji** – rozumie się przez to unowocześnienie i trwałe ulepszenie obiektu budowlanego;
- 22) **proponowanej rozbiórce budynków** – rozumie się przez to działania polegające na rozbiórce budynków w celu poprawy walorów przestrzennych terenu i zagospodarowania działki, do czasu rozbiórki dopuszcza się niezbędne remonty w celu utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym;
- 23) **rewaloryzacji** – rozumie się przez to działania mające na celu przywrócenie wartości użytkowych i estetycznych, w tym odpowiedniej ekspozycji dziedzictwa kulturowego, zarówno zabytków architektury jak i zespołów urbanistycznych; rezultatem tych działań jest dostosowanie funkcjonalne zdegradowanej przestrzeni do wymogów współczesnych użytkowników oraz integracja z kontekstem urbanistycznym, z zachowaniem walorów historycznych;

- 24) **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;
- 25) **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;
- 26) **oddziaływaniu na środowisko** – rozumie się przez to oddziaływanie na środowisko oraz na zdrowie ludzi;
- 27) **uciążliwości** – rozumie się przez to przekraczanie dopuszczalnych standardów i norm środowiskowych w stosunku do istniejącej i projektowanej funkcji danego terenu oraz terenów sąsiednich;
- 28) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to odległość od naturalnej warstwy terenu w miejscu posadowienia budynku do kalenicy lub najwyższego punktu budynku;
- 29) **karcie parkingowej** – należy przez to rozumieć kartę, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 110, 284, 568, 695, 1087 i 1517);
- 30) **niskoemisyjnych źródeł ciepła** – rozumie się przez to źródła ciepła i energii (w tym odnawialne źródła energii), które nie powodują emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 31) **odnawialnych źródeł energii** – rozumie się przez to źródła stosownie do definicji zawartej w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284, 568, 695, 1086, 1503 i 2320);
- 32) **efektywnych energetycznie systemach ciepłowniczych lub chłodniczych** – rozumie się przez to systemy stosownie do definicji zawartej w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, 843, 1086, 1378 i 1565).

#### § 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic 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) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: funkcja usług publicznych,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**, dla którego ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: funkcja usługowa,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, rzemiosło, garaże, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 3) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3U-M**, dla którego ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: funkcja usługowa lub mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: rzemiosło, garaże, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4U-MS**, dla którego ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: funkcja usługowa lub mieszkaniowa, w tym jedno- albo wielorodzinna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: rzemiosło, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 5) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5U-MS**, dla którego ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: funkcja usługowa lub mieszkaniowa, w tym jedno- albo wielorodzinna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: rzemiosło, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ**, **2KDZ** i **3KDL**, dla których ustala się:

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

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

### **Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

- 1) wymagające rewaloryzacji – północna pierzeja ulicy Łaskiej, tworzona przez zabudowę frontową terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3U-M, 4U-MS i 5U-MS oraz teren przemysłowy oznaczony na rysunku planu symbolem 3U-M;
- 2) wymagające uporządkowania, uzupełnienia funkcji i kontynuacji rozpoczętych procesów urbanizacji – tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U i 2U;
- 3) uporządkowania i przekształceń funkcjonalnych – teren przemysłowy oznaczony na rysunku planu symbolem 3U-M.

§ 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U-M – 2500 m<sup>2</sup> (za wyjątkiem działki o nr ewid. 134/8, dla której ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 500 m<sup>2</sup>),
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 4U-MS i 5U-MS – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w pkt 1, nie dotyczą:
  - a) działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia oraz pod lokalizację obiektów i urzędzeń 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 w 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) realizacja zabudowy mieszkaniowej po uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 26 ust. 2;
- 2) dla budynków istniejących i nowych, usytuowanych na tej samej działce budowlanej, obowiązek stosowania ujednoczonych materiałów wykończeniowych elewacji i ich kolorystyki oraz materiałów dekarских;

- 3) dla budynków istniejących i nowych o dachach spadowych obowiązek stosowania materiałów dekarskich, tj.: dachówki lub blachy dachówko podobnej, blachy płaskiej w kolorze miedzi lub szarości, dopuszcza się pokrycie papą gładką;
- 4) zakaz wyodrębniania fragmentów elewacji budynku frontowego kolorem dysharmonizującym, z kolorystyką całej elewacji;
- 5) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych takich jak: blacha falista, trapezowa, papa i siding;
- 6) zagospodarowanie terenu, nawierzchnie ulic i chodników, dojazd i dojazdów należy kształtować w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 7) na rysunku planu wskazuje się budynki proponowane do rozbiórki.

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

- 1) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej: minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) w przypadku realizacji funkcji usługowej i rzemiosła: minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, za wyjątkiem nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 900 m<sup>2</sup>, dla których ustala się alternatywnie minimum 1 miejsce postojowe: na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej albo na 1 lokal użytkowy.

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 garaży lub garażu podziemnego.

4. Realizacja nowej funkcji usługowej pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z ust. 1.

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

- 1) 1U – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Stefana Żeromskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL;
- 2) 2U – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Stefana Żeromskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL i z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Jana Kilińskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ;
- 3) 3U-M – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Stefana Żeromskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL i z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Łaskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 4) 4U-MS – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Łaskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 5) 5U-MS – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Jana Kilińskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ oraz z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Łaskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

#### **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 lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) zakaz określony w pkt 1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - 3) zakaz realizowania usług uciążliwych;
  - 4) obowiązek przestrzegania standardów emisji względem funkcji terenów sąsiednich;
  - 5) obowiązek wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód na terenach dojazdów, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej sieci kanalizacyjnej;
  - 7) obowiązek zainstalowania urządzeń oczyszczających na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów;
  - 8) 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;
  - 9) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami odrębnymi;
  - 10) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni – nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, szpalerów drzew i zadrzewień z wyłączeniem sytuacji bezpośredniego zagrożenia, kolizji z istniejącymi sieciami uzbrojenia miejskiego oraz w sytuacjach uzasadnionych potrzebami zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego i w sytuacjach warunkujących realizację ustaleń planu;
  - 11) w przypadku realizacji indywidualnych systemów ogrzewania obowiązek stosowania źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
  - 12) obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych wg następującej klasyfikacji:
    - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3U-M, 4U-MS i 5U-MS ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
    - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U – w przypadku realizacji funkcji mieszkalnej ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - 13) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej w pasie przyległym do linii rozgraniczającej dróg: ulicy Jana Kilińskiego lub ulicy Łaskiej, w celu ochrony przed hałasem komunikacyjnym, nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

## **Rozdział 5.**

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

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

2. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty objęte gminną ewidencją zabytków, przedstawione w poniższej tabeli:



Lp.	Adres	Obiekt	Nr karty GEZ	Rejestr zabytków
1.	Łaska 43	zespół zabudowań pofabrycznych, pozostałości dawnej odlewni	125	–
2.	–	układ urbanistyczny miasta Zduńska Wola	292	–

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, granice której wyznaczono na rysunku planu;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego ochronie podlega:
  - a) rozplanowanie (sieć uliczna i zachowane podziały własnościowe),
  - b) charakter pierzei, skala i forma zabudowy,
  - c) zachowane fragmenty zespołów zabudowy średniejskiej i pofabrycznej,
  - d) zieleń uliczna;
- 3) w odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ochronie podlega:
  - a) historyczna skala i forma budynków oraz historyczne elementy wystroju architektonicznego wnętrza,
  - b) dyspozycja elewacji z charakterystycznymi elementami detalu architektonicznego, w tym forma stolarki i ślusarki otworowej,
  - c) tradycyjny sposób opracowania elewacji w rozumieniu zastosowanych materiałów i technologii;
- 4) dla budynków będących charakterystycznymi elementami zabudowy fabrycznej, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
  - a) możliwość rewaloryzacji, która nie doprowadzi do niekorzystnych zmian w skali, zniekształcenia formy oraz na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji: architektonicznych proporcji, detalu wystroju architektonicznego elewacji, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
  - b) możliwość nadbudowy do wysokości 10,5 m i maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych budynków oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu cyfrą 1,
  - c) możliwość nadbudowy do wysokości 10,5 m i maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych budynku, poza wieżyczką, oznaczonego zgodnie z rysunkiem planu cyfrą 2, pod warunkiem zachowania ekspozycji i charakteru dominanty przestrzennej istniejącej wieżyczki,
  - d) możliwość rozbudowy, pod warunkiem zachowania ekspozycji istniejącej dominanty przestrzennej – osi widokowej od ulicy Łaskiej na wieżyczkę znajdującą się na budynku dawnej odlewni,
  - e) dopuszcza się rozbiórkę budynków, w sytuacjach uzasadnionych ich stanem zachowania i przy braku możliwości technicznych dla ich remontu, czyli zniszczonych w stopniu powodującym utratę ich wartości lub gdy wartość ta nie została potwierdzona;
- 5) dla nowo powstających budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego ustala się obowiązek harmonijnego wkomponowania nowych i rozbudowywanych budynków frontowych zlokalizowanych wzdłuż ulicy: Łaskiej i Stefana Żeromskiego w zakresie: układu, skali, proporcji bryły, sposobu kompozycji wystroju elewacji

zewnątrznych, charakteru stolarki otworowej oraz detalu architektonicznego w elewacjach od strony przestrzeni publicznej, a także zastosowania tradycyjnych (lub nawiązujących do tradycyjnych w zakresie struktury i barwy) materiałów wykończeniowych w elewacjach i pokryciu dachów spadowych, dopuszcza się stosowanie elementów detalu, tj: ceramika i kamień odpowiednio dostosowanych do kontekstu pod względem opracowania faktury i kolorystyki.

## **Rozdział 6.**

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

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

2. W granicach obszaru objętego planem do przestrzeni publicznych zalicza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ i 3KDL.

3. W obrębie przestrzeni publicznych, o których 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: przystanków autobusowych, ławek, siedzisk, latarni, koszy na śmieci oraz barierek;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

## **Rozdział 7.**

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

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

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

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

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

5. W przypadku robót budowlanych nie powodujących zmiany funkcji, powierzchni użytkowej i liczby lokali dopuszcza się zachowanie dotychczasowego zagospodarowania działki.

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

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U-M, dla działki o nr ewid. 134/5 od strony ulicy Stefana Żeromskiego dopuszcza się wycofanie zabudowy na odległość 2 m w głąb działki w stosunku do obowiązującej linii zabudowy.

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

- 1) zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę uwzględniając wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, zgodnie z parametrami określonymi w planie dla zabudowy;

2) zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej lub zwartej, zgodnie z parametrami określonymi w planie dla zabudowy.

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

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) parametry zabudowy:

a) wysokość: minimalna: 7 m, maksymalna: 15 m,

b) liczba kondygnacji: 3 - 4 kondygnacje nadziemne,

c) dachy: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 10° – 30°;

2) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,55;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,7;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

1) parametry zabudowy:

a) wysokość: minimalna 6 m, maksymalna 12 m,

b) liczba kondygnacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,

c) dachy: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 10° – 30°;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością zabudowy bezpośrednio przy tych granicach;

3) dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy płaskie lub spadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 30°;

4) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,55;

6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,3;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %, a w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – 30 %.

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

- 1) nadbudowa i rozbudowa budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 14 ust. 3 pkt 3 i pkt 4;
- 2) parametry zabudowy na działkach o nr ewid.: 134/1 i 134/9:
  - a) wysokość: minimalna 7 m, maksymalna 12 m,
  - b) liczba kondygnacji: 2 - 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - c) dachy: płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ}$  –  $30^{\circ}$ ,
  - d) kierunek głównej kalenicy budynków frontowych: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;
- 3) parametry zabudowy na działkach o nr ewid.: 134/5 i 134/8:
  - a) wysokość: minimalna 8 m, maksymalna 16 m,
  - b) liczba kondygnacji: 2 - 5 kondygnacji nadziemnych,
  - c) dachy: płaskie;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością zabudowy bezpośrednio przy tych granicach;
- 5) obowiązek łączenia funkcji: mieszkaniowej, usługowej lub rzemiosła z funkcją gospodarczą lub garażową w bryle jednego budynku z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 26 ust. 2;
- 6) zgodnie z rysunkiem planu dopuszcza się na działkach o nr ewid.: 134/1 i 134/9 bezpośrednio przy granicy z działką o nr ewid. 134/6 lokalizację garaży o parametrach:
  - a) wysokość: maksymalnie 4,5 m,
  - b) liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) dachy płaskie;
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) obowiązek lokalizacji garaży w głębi działki;
- 9) obowiązek lokalizacji funkcji usługowej przynajmniej w parterach budynków frontowych, zlokalizowanych na działce o nr ewid. 134/1;
- 10) dopuszcza się realizację rzemiosła w budynkach frontowych;
- 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,55, z wyjątkiem działki o nr ewid. 134/8 – 0,7;
- 12) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,7;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%, a w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U-MS** ustala się:

- 1) obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 26 ust. 2;

2) parametry zabudowy:

a) dla budynków frontowych:

- wysokość: minimalna 7 m, maksymalna 12 m,
- liczba kondygnacji: 2 - 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dachy: spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ} - 30^{\circ}$ ,
- kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;

b) dla oficyn:

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

c) dla budynków gospodarczych i garaży:

- wysokość: maksymalnie 6,0 m,
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna, dopuszcza się drugą kondygnację jako poddasze użytkowe,
- dachy: spadowe o kącie nachylenia połaci zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją  $\pm 5^{\circ}$ ;

3) dopuszcza się realizację rzemiosła w budynkach frontowych;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością zabudowy bezpośrednio przy tych granicach;

5) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;

6) obowiązek lokalizacji garaży w głębi działki;

7) obowiązek zabudowy w pierwszej kolejności frontu działki;

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;

9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;

10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,0;

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%, a w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – 25%.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U-MS** ustala się:

1) parametry zabudowy:

a) wysokość: minimalna 8 m, maksymalna 12 m,

- b) liczba kondygnacji: 2 - 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - c) dachy: spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci dachowych  $10^{\circ} - 30^{\circ}$ ;
- 2) dopuszcza się realizację rzemiosła w budynkach frontowych;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością zabudowy bezpośrednio przy tych granicach;
  - 4) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
  - 5) obowiązek łączenia funkcji: mieszkaniowej, usługowej lub rzemiosła z funkcją gospodarczą lub garażową w bryle jednego budynku z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 26 ust. 2;
  - 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,65;
  - 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
  - 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,0;
  - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5 %, a w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – 25 %.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 23.** 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) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego –  $90^{\circ}$  z tolerancją  $\pm 10^{\circ}$ ;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego –  $90^{\circ}$  z tolerancją  $\pm 10^{\circ}$ ;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U-M:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>, (z wyjątkiem działki o nr ewid. 134/8, dla której ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 500 m<sup>2</sup>),
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m, (z wyjątkiem działki o nr ewid. 134/8, dla której ustala się minimalną szerokość frontu działki – 15 m),
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego –  $90^{\circ}$  z tolerancją  $\pm 5^{\circ}$ ;

- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U-MS:
  - 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  $\pm 10^\circ$ ;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U-MS:
  - 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  $\pm 10^\circ$ ;
- 6) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w pkt 1 - 5 nie dotyczą:
  - a) działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, 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 9.**

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

§ 24. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej;
- 2) realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) realizacji hurtowni, składów, w tym zbiórki i segregacji odpadów;
- 4) realizacji obiektów usługowych w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe, bazy samochodowe.

§ 25. Dla obszaru objętego planem, znajdującego się w całości w podobszarze B obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Łask, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz realizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy.

§ 26. 1. Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony sanitarnej od cmentarza zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu granicą tej strefy.

2. W granicach strefy ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności.

## **Rozdział 10.**

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

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

- 1) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego;

- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta Zduńska Wola poprzez istniejące ulice: Łaską, Jana Kilińskiego i Stefana Żeromskiego;
- 3) drogi wewnętrzne, dojazdy lub dojścia wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ i 3KDL ustala się:

- 1) dla dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 1KDZ – ulica Łaska: szerokość w liniach rozgraniczających od 21,5 m do 23,0 m,
  - b) 2KDZ – ulica Jana Kilińskiego: szerokość w liniach rozgraniczających od 25,5 m do 36 m;
- 2) dla drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL – ulica Stefana Żeromskiego: szerokość w liniach rozgraniczających od 16,0 m do 20,5 m.

**§ 29.** 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.

**§ 30.** 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.

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

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

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

**§ 32.** 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, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:



- a) w oparciu o istniejącą sieć kanalizacyjną z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji,
  - b) rozbudowa i budowa nowej sieci kanalizacyjnej stosownie do potrzeb lokalnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
  - b) zagospodarowanie w granicach własnej działki 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 ciepłą:
- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - b) z sieci gazowej,
  - c) z indywidualnych systemów ogrzewania w oparciu o:
    - odnawialne źródła ciepła, poza wykorzystaniem energii siły wiatru,
    - bezemisyjne źródła ciepła lub niskoemisyjne źródła ciepła przy zastosowaniu urządzeń grzewczych posiadających wymagane certyfikaty,
    - efektywne systemy ciepłownicze,
  - d) z innych efektywnych energetycznie systemów ciepłowniczych lub chłodniczych,
  - e) dla obiektu, który nie jest przyłączony do sieci ciepłowniczej lub wyposażony w indywidualne źródło ciepła ustala się sposób zaopatrzenia w ciepło zgodny z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. 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 istniejącą i 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 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 11.**  
**Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty**  
**od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 33. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U-M, 4U-MS, 5U-MS, z wyjątkiem działek stanowiących własność miasta Zduńska Wola.

2. Wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ i 3KDL.

**Rozdział 12.**  
**Przepisy końcowe**

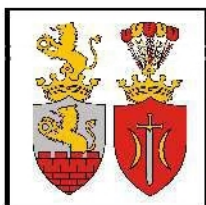
§ 34. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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.

Przewodniczący Rady  
Miasta Zduńska Wola

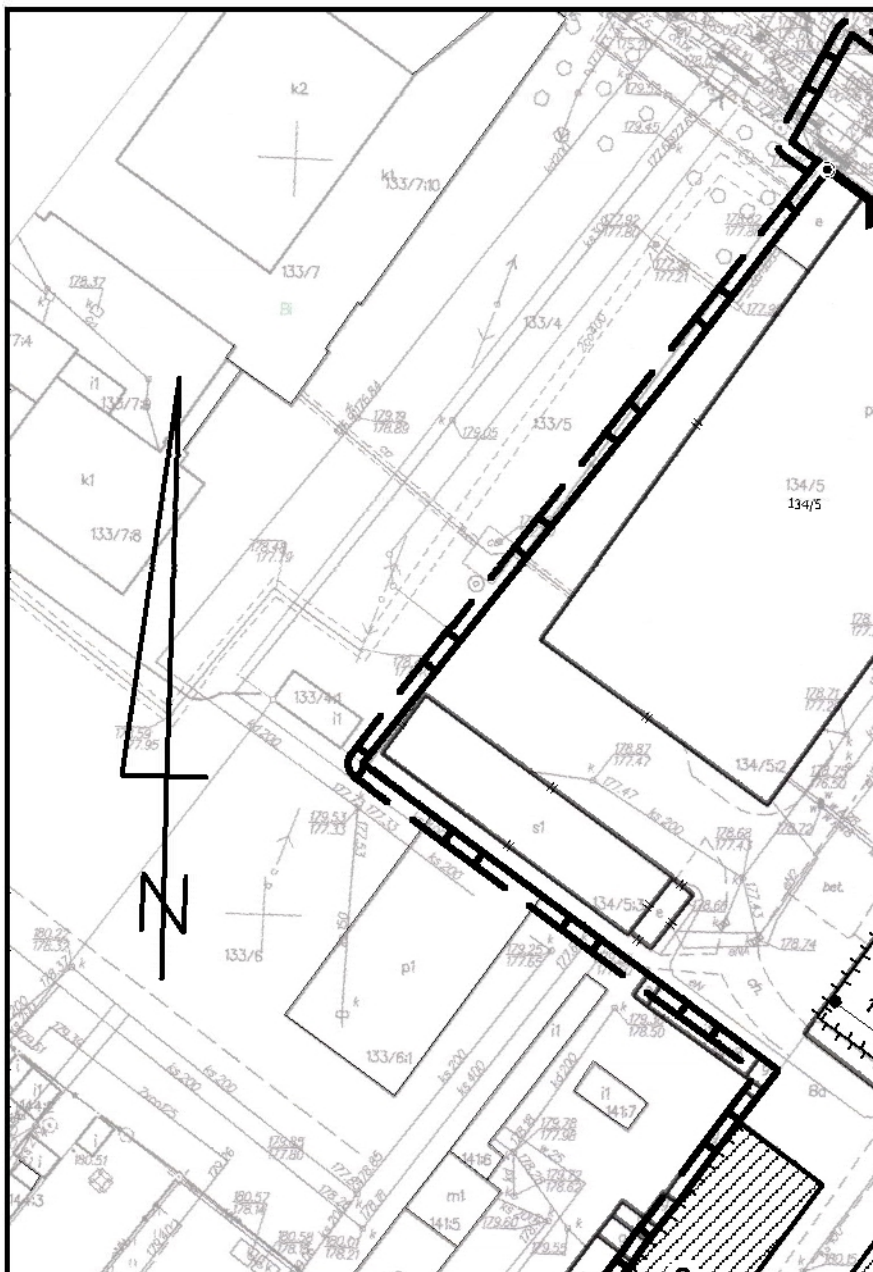
**Jakub Trenkner**





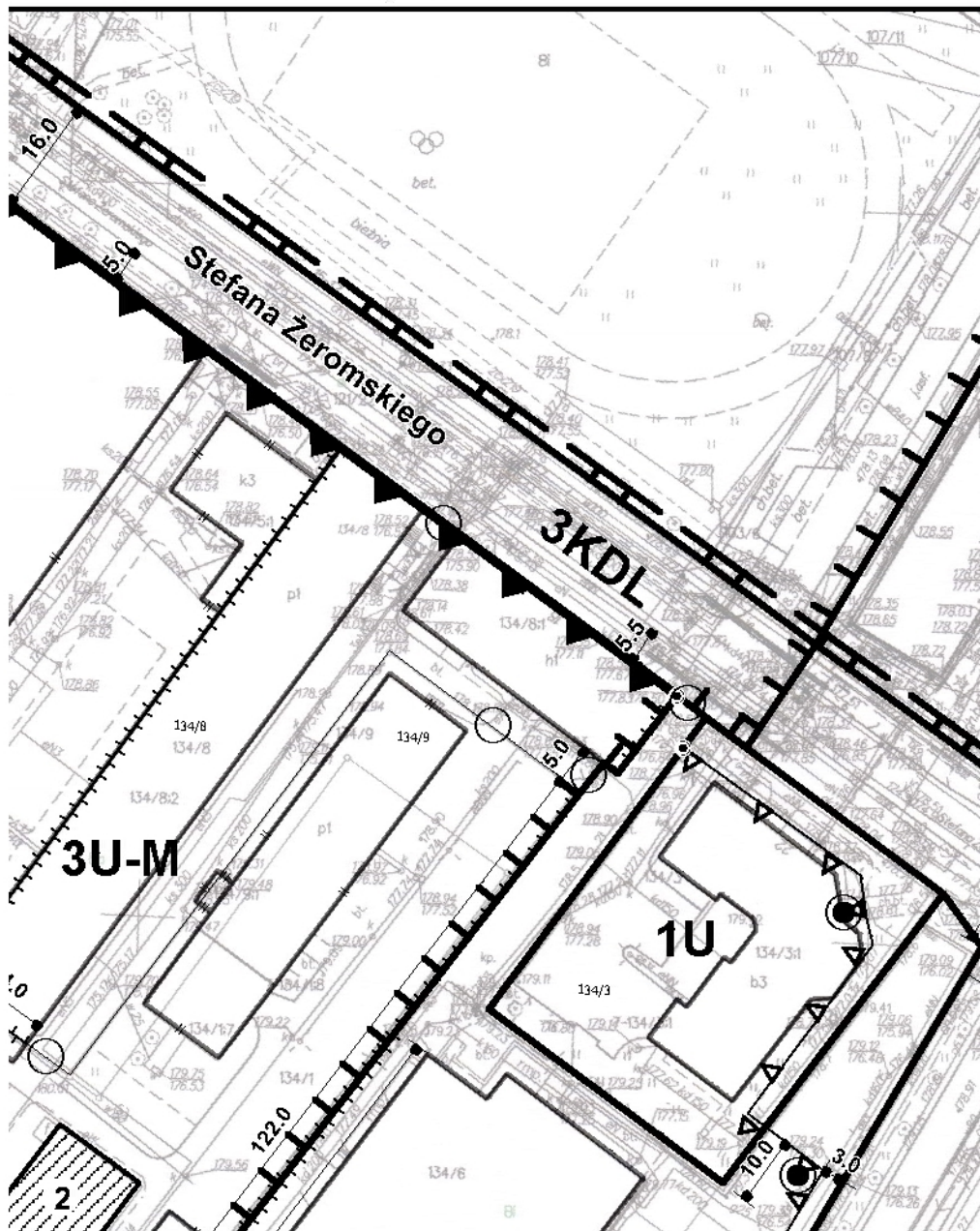
**Urząd Miasta Zduńska Wola**  
98-220 Zduńska Wola, ul. Stefana Żłotnickiego 12

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSZCZENIA W REJONIE ULIC: STEFANA



tel. sekr. 43 825 02 01, fax 43 825 02 02, tel. centr. 43 825 02 00, e-mail: i

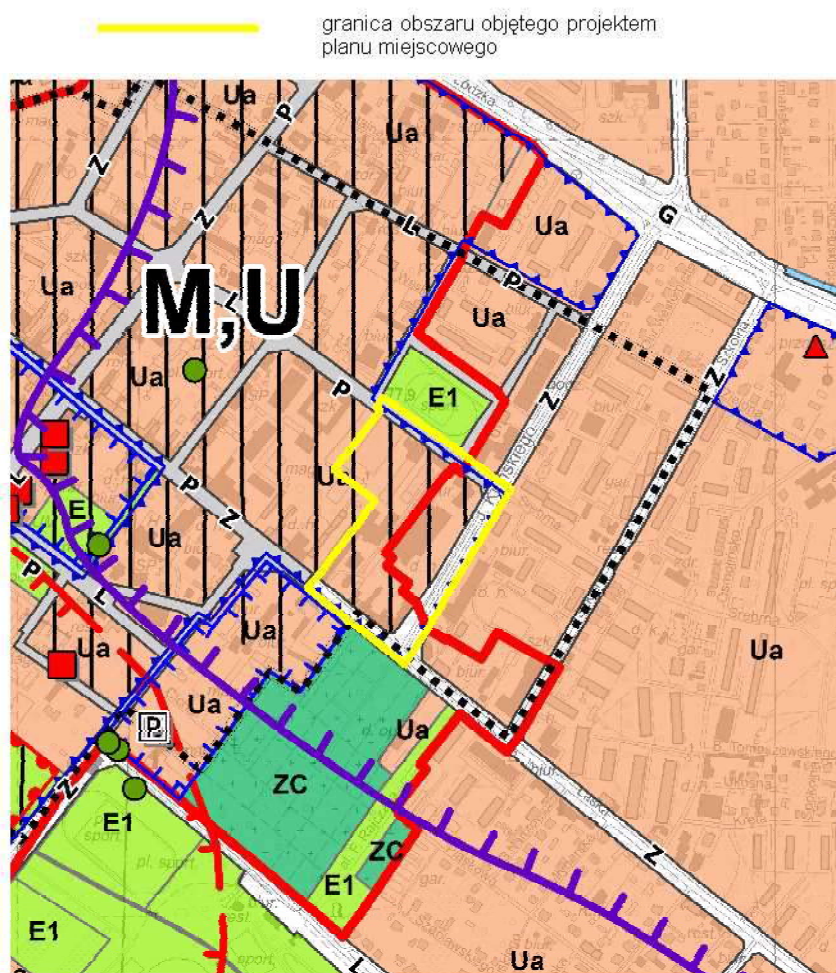
## PODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU ULICY ŻEROMSKIEGO, JANA KILIŃSKIEGO I ŁAS



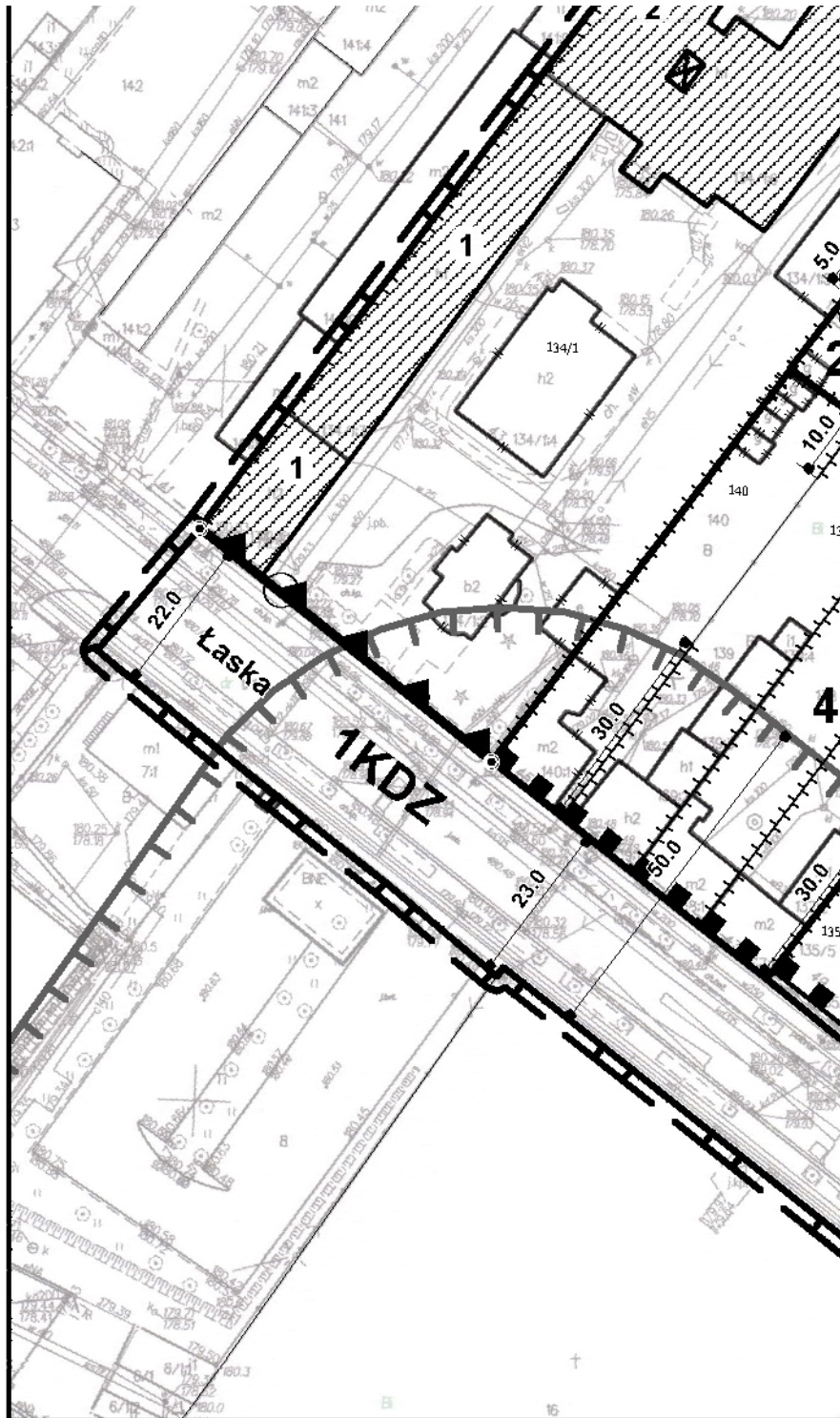


## ĄCY OBSZAR

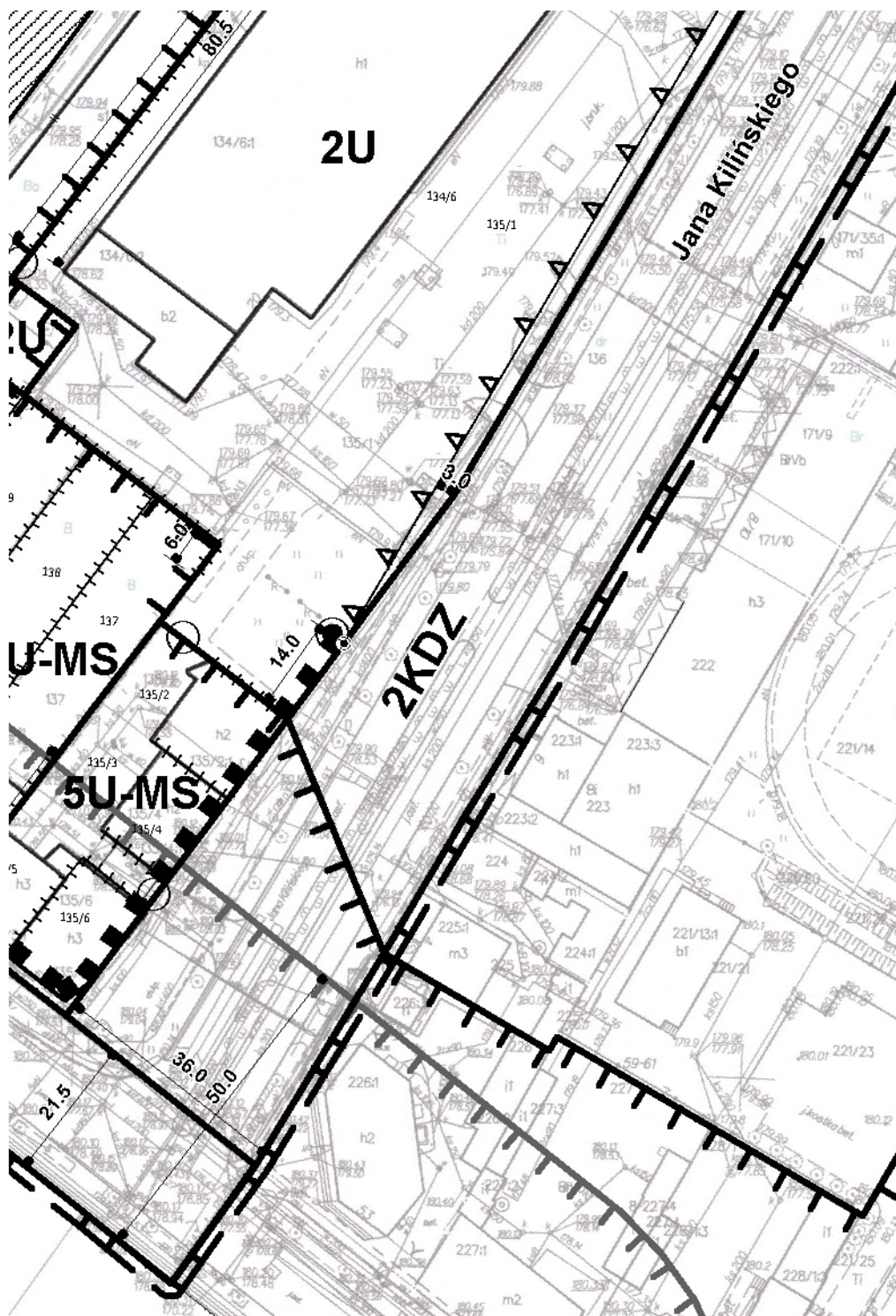
### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZDUŃSKA WOLA SKALA 1:10 000



SKALA RYSUNKU PLANU 1:1000  
1cm - 10m

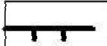


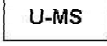






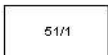


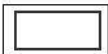




## OZNACZENIA

<b>GRANICE OBSZARÓW, TERENÓW I STREF</b>	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA
	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU URBANISTYCZNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
<b>ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA</b>	
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBYWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	LINIE ZABUDOWY ZWARTEJ
	MIEJSCE ZMIANY LUB KOŃCA LINII ZABUDOWY
	GRANICE DZIAŁEK Z MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY BEZPOŚREDNIO PRZY TYCH GRANICACH
	WYMIAROWANIE (m)
<b>OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW</b>	
	BUDYNKI
	W TYM Z DOPUSZCZENIEM NADBUDOWY
<b>ELEMENTY KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ</b>	
	PROJEKTOWANA DOMINANTA ARCHITEKTONICZNA
	ISTNIEJĄCA DOMINANTA PRZESTRZENNA
<b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>	
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ, O CHARAKTERZE ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH



**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

	NUNERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
	GRANICE GEODEZYJNE DZIAŁEK
	GRANICE ISTNIEJĄCYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI
	BUDYNKI PROPONOWANE DO ROZBIÓRKI
	PROPONOWANE MIEJSCA PRZEJŚĆ PIESZYCH

**URZĄD MIASTA ZDUŃSKA WOLA**  
**BIURO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ**  
**DZIAŁ MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA**

Kierownik: mgr inż. arch. Jolanta Owczarz  
mgr inż. arch. Karina Durka  
mgr Sylwia Kosecka  
mgr Joanna Kosecka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/526/21  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia 21 stycznia 2021 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

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

1) od 24 października do 13 listopada 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 2 listopada 2020 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 27 listopada 2020 r.;

2) od 5 grudnia do 25 grudnia 2020 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowano w dniu 21 grudnia 2020 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 8 stycznia 2021 r.

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

W związku z powyższym nie wykonano czynności rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/526/21  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia 21 stycznia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/526/21  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia 21 stycznia 2021 r.  
Zalacznik4.gml

**Dokument zawierający dane przestrzenne**

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11) przygotowano dane przestrzenne do planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**