

**UCHWAŁA NR XLIX/805/22**  
**RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA**  
z dnia 28 kwietnia 2022 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 2022 r. poz. 559 i 583) 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 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXIV/600/21 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola, 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: Karsznickiej, Narciarskiej, Marzenińskiej, Sportowej, Maratońskiej i Turystycznej 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: Karsznickiej, Narciarskiej, Marzenińskiej, Sportowej, Maratońskiej i Turystycznej, 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) granica obszaru objętego planem,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) obowiązująca linia zabudowy,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - e) miejsce zmiany lub końca linii zabudowy,
  - f) projektowana zieleń izolacyjna,
  - g) cyfrowe i literowe oznaczenia przeznaczenia terenów,
  - h) wymiarowanie (m);

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) **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, z wyjątkiem przypadku, kiedy ustalenia planu stanowią inaczej;
- 2) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 15°;
- 3) **dachu spadowym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połąci dachowych większym niż 15°, w tym jednospadowy o jednej połąci dachowej i wielospadowy o minimum dwóch połąciach dachowych;
- 4) **dostęp do drogi publicznej** – rozumie się przez to dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 5) **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;
- 6) **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 2021 r. poz. 716, 868, 1093, 1505, 1642, 1873, 2269, 2271, 2376 i 2490 oraz z 2022 r. poz. 1, 200, 202 i 631);
- 7) **karcie parkingowej** – rozumie się przez to kartę, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 450, 463, 694, 720, 1641, 1997, 2165, 2269 i 2328 oraz z 2022 r. poz. 655);
- 8) **linii rozgraniczającej tereny** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **miejscu zmiany lub końca linii zabudowy** – rozumie się przez to wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana lub koniec linii zabudowy;
- 10) **modernizacji** – rozumie się przez to unowocześnienie i trwałe ulepszenie obiektu budowlanego;
- 11) **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;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, z zakazem jej przekraczania zabudową w kierunku linii rozgraniczającej tereny 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;
- 13) **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;
- 14) **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której należy obowiązkowo usytuować co najmniej 60% długości frontowej ściany 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;

- 15) **obszarze planu** – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 16) **odnawialnych źródłach 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 2021 poz. 610, 1093, 1873 i 2376 oraz z 2022 r. poz. 467);
- 17) **oddziaływaniu na środowisko** – rozumie się przez to oddziaływanie na środowisko, o którym mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 i 2389);
- 18) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to teren biologicznie czynny stosownie do definicji zawartej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608, 2351 i 248);
- 19) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 20) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 21) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 22) **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;
- 23) **rysunku planu** – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000;
- 24) **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;
- 25) **usługach publicznych** – rozumie się przez to obiekty usługowe realizowane jako inwestycje celu publicznego oraz inne realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 26) **wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej** – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 27) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to odległość od naturalnej warstwy terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyższego punktu jego konstrukcji; w odniesieniu do budynku do najwyższego punktu dachu;
- 28) **zabudowie istniejącej** – rozumie się przez to budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 29) **zieleni izolacyjnej** – rozumie się przez to zielenią zwartą, komponowaną piętrowo z nieinwazyjnych gatunków, z uwzględnieniem roślinności odpornej na suszę.

#### § 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5. 1. 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.

2. 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.

## **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 mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW-U**, dla którego ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza lub garażowa jako towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U** i **5MN-U**, dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa garażowa jako towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN** i **11MN**, dla których ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa garażowa jako towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **12E**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
- 5) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ**, **2KDL**, **3KDL**, **4KDD**, **5KDD** i **6KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne;
- 6) tereny istniejących dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **7KDW**, **8KDW** i **9KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 7) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **10KDX**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: publicznie dostępny ciąg pieszy.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW-U,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 3MN-U i 4MN-U;
- 2) określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające uporządkowania, uzupełnienia funkcji i kontynuacji rozpoczętych procesów urbanizacji:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 2MN-U i 5MN-U,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN;
- 3) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji z przewagą tynków o jasnych barwach: w odcieniach bieli, jasnego beżu, jasnego brązu, jasnej szarości, z dopuszczeniem wykończenia fragmentów elewacji drewnem, kamieniem, cegłą, okładziną lub ciemniejszym odcieniem tynku;
- 5) nakazuje się stosowanie dla dachów spadowych materiałów dekarskich, tj.: dachówki lub blachy dachówko podobnej, blachy płaskiej, w kolorze szarości lub grafitu, z dopuszczeniem koloru ceglatego lub brązowego, w przypadku kontynuacji kolorystyki istniejącej na działce lub działkach sąsiednich;
- 6) nakazuje się stosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i ich kolorystyki oraz materiałów dekarskich dla budynków usytuowanych na tej samej działce budowlanej;
- 7) zagospodarowanie terenu, nawierzchnie ulic i chodników, dojść i dojazdów należy kształtować w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 8) zakazuje się:
  - a) lokalizowania tymczasowych obiektów i urządzeń budowlanych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu,
  - b) lokalizowania nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) stosowania okładzin z blachy falistej lub blachy trapezowej o profilu większym niż 15 mm, papy i sidingu.

**§ 8.** Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U – 800 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN – 800 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;
- 4) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wydzielonych do działek budowlanych – 6,0 m; w przypadku braku możliwości realizacji przelotowego zakończenia drogi wewnętrznej nakazuje się zakończenie jej placem manewrowym zgodnym z przepisami p.poż.

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

- 1) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal;
- 2) w przypadku realizacji funkcji usługowej: minimum 1 stanowisko postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 stanowisk postojowych należy przeznaczyć minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż jedno stanowisko 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.

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

- 1) 1MW-U – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Karsznickiej w części zlokalizowanej poza granicami planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Narciarskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL;
- 2) 2MN-U – z istniejących dróg lokalnych – ulicy Turystycznej zlokalizowanej poza granicami planu i ulicy Marzenińskiej, w części zlokalizowanej poza granicami planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL oraz z projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 3) 3MN-U – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Marzenińskiej, w części zlokalizowanej poza granicami planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL oraz z projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;

- 4) 4MN-U – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Marzenińskiej, w części zlokalizowanej poza granicami planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL oraz z projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDD i 5KDD;
- 5) 5MN-U – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Sportowej, zlokalizowanej poza granicami planu oraz z projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDD i 5KDD;
- 6) 6MN – z istniejących dróg lokalnych – ulicy Sportowej, zlokalizowanej poza granicami planu i ulicy Marzenińskiej, w części zlokalizowanej poza granicami planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL, z projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD oraz z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDW;
- 7) 7MN – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Marzenińskiej, w części zlokalizowanej poza granicami planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL, z projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD oraz z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDW;
- 8) 8MN – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Marzenińskiej, w części zlokalizowanej poza granicami planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL, z projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDD i 6KDD oraz z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDW;
- 9) 9MN – z istniejących dróg lokalnych – ulic: Sportowej, Maratońskiej i Turystycznej, zlokalizowanych poza granicami planu, z projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDD i 6KDD oraz z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDW;
- 10) 10MN – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Marzenińskiej, w części zlokalizowanej poza granicami planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL oraz z projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 11) 11MN – z istniejącej drogi zbiorczej – ulicy Karsznickiej, w części zlokalizowanej poza granicami planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, z istniejących dróg lokalnych – ulicy Turystycznej zlokalizowanej poza granicami planu, ulicy Narciarskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL i ulicy Marzenińskiej, w części zlokalizowanej poza granicami planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL;
- 12) 12E – z istniejącej drogi lokalnej – ulicy Narciarskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 11. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz realizowania przedsięwzięć inwestycyjnych, które powodują przekraczanie dopuszczalnych standardów i norm środowiskowych w stosunku do istniejącej i projektowanej funkcji danej działki budowlanej oraz terenów i działek sąsiednich;
- 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) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska zgodnych z przepisami odrębnymi;

- 5) nakaz przestrzegania standardów emisji względem funkcji terenu, na którym znajduje się źródło emisji oraz funkcji terenów sąsiednich;
- 6) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej;
- 7) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w granicach działki budowlanej, dopuszcza się odprowadzenie ich do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
  - a) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew i zadrzewień, z wyłączeniem sytuacji bezpośredniego zagrożenia, kolizji z istniejącymi sieciami uzbrojenia miejskiego, sytuacji uzasadnionych potrzebami zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz sytuacji warunkujących realizację ustaleń planu,
  - b) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 1MW-U nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej, komponowanej piętrowo, z uwzględnieniem roślinności odpornej na suszę oraz z możliwością wykorzystania istniejącej zieleni wysokiej i średniej, tworzącej minimum 3-metrowy pas zwartej zieleni wzdłuż linii rozgraniczającej teren 1MW-U od ulicy Karsznickiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) w przypadku realizacji indywidualnych systemów ogrzewania nakaz stosowania źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 12) nakaz zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych, według następującej klasyfikacji:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U i 5MN-U ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie.

2. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe, zostały określone w rozdziale 6 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów.

## **Rozdział 5.**

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

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem do przestrzeni publicznych zalicza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDL, 3KDL, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 10KDX.

2. W obrębie przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie obiektów wyposażenia w postaci: przystanków autobusowych, ławek, siedzisk, latarni, koszy na śmieci oraz barierek;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.



## Rozdział 6.

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. Dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, o parametrach i wskaźnikach niezgodnych z ustalonymi w planie, dopuszcza się:

- 1) zachowanie dotychczasowej wysokości i geometrii dachu, w przypadku robót polegających na przebudowie lub rozbudowie istniejącego budynku;
- 2) brak nakazu osiągnięcia minimalnych parametrów i wskaźników ustalonych w planie, w przypadku robót budowlanych przy istniejącej zabudowie, która nie osiąga minimalnych parametrów i wskaźników ustalonych w planie;
- 3) zachowanie dotychczasowych gabarytów z zakazem ich powiększania, w przypadku robót budowlanych przy istniejącej zabudowie, która przekracza parametry i wskaźniki ustalone w planie;
- 4) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z parametrami zabudowy określonymi w planie, w przypadku robót budowlanych przy istniejącej zabudowie, zlokalizowanej w granicach działek budowlanych.

§ 14. 1. Nakazuje się sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. Dopuszcza się:

- 1) przekroczenie linii zabudowy przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne, o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) wycofanie od obowiązującej linii zabudowy, mniej niż 40% długości elewacji frontowej budynku, o nie więcej niż 5 m;
- 3) zachowanie dotychczasowych gabarytów, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy w obszarze poza liniami zabudowy, w przypadku gdy część budynku zlokalizowana jest poza linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu.

§ 15. Na działkach budowlanych o szerokości do 18 m dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U** ustala się:

- 1) parametry zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:
  - a) wysokość: maksymalnie 13 m, minimalnie 8 m,
  - b) dachy: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach budynku o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni zabudowy tego budynku,
  - c) kierunek głównej kalenicy:
    - równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
    - dla budynków na działkach narożnych nie ustala się;
- 2) parametry zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży:
  - a) wysokość: maksymalnie 4 m, minimalnie 3 m,
  - b) dachy: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - c) kierunek głównej kalenicy: nie ustala się;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla działek o powierzchni od 3000 m<sup>2</sup> do 4500 m<sup>2</sup> – 0,4,

- b) dla działek o powierzchni powyżej 4500 m<sup>2</sup> – 0,3;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla działek o powierzchni od 3000 m<sup>2</sup> do 4500 m<sup>2</sup> – 0,05,
  - b) dla działek o powierzchni powyżej 4500 m<sup>2</sup> – 0,04;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla działek o powierzchni od 3000 m<sup>2</sup> do 4500 m<sup>2</sup> – 2,0,
  - b) dla działek o powierzchni powyżej 4500 m<sup>2</sup> – 1,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%, a w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – 40%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U** i **5MN-U** ustala się:

- 1) parametry zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:
  - a) wysokość: maksymalnie 10 m,
  - b) dachy:
    - dla budynków usługowych: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 15° – 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach budynku o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni zabudowy tego budynku,
    - dla budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 15° – 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach budynku o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni zabudowy tego budynku,
  - c) kierunek głównej kalenicy dla budynków frontowych: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, dla budynków frontowych zlokalizowanych na działkach przyległych do ul. Marzeńskiej – nie ustala się;
- 2) parametry zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży:
  - a) wysokość: maksymalnie 4,5 m,
  - b) dachy: spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją ± 5°, o maksymalnym kącie nachylenia 40° lub dachy płaskie,
  - c) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do granic bocznych działki;
- 3) dla budynków lokalizowanych w głębi działki, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 4) obowiązek realizacji obiektów o funkcji gospodarczej oraz garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub wolnostojących lokalizowanych w głębi działki;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> – 0,3,
  - b) dla działek o powierzchni od 1000 m<sup>2</sup> do 2500 m<sup>2</sup> – 0,25,
  - c) dla działek o powierzchni od 2500 m<sup>2</sup> do 4500 m<sup>2</sup> – 0,2,
  - d) dla działek o powierzchni powyżej 4500 m<sup>2</sup> – 0,15;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> – 0,04,

- b) dla działek o powierzchni od 1000 m<sup>2</sup> do 2500 m<sup>2</sup> – 0,03,
  - c) dla działek o powierzchni od 2500 m<sup>2</sup> do 4500 m<sup>2</sup> – 0,02,
  - d) dla działek o powierzchni powyżej 4500 m<sup>2</sup> – 0,01;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> – 0,9,
  - b) dla działek o powierzchni od 1000 m<sup>2</sup> do 2500 m<sup>2</sup> – 0,75,
  - c) dla działek o powierzchni od 2500 m<sup>2</sup> do 4500 m<sup>2</sup> – 0,6,
  - d) dla działek o powierzchni powyżej 4500 m<sup>2</sup> – 0,45;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN** ustala się:

- 1) parametry zabudowy dla budynków mieszkalnych:
- a) wysokość: maksymalnie 9 m,
  - b) dachy: wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 15° – 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach budynku o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni zabudowy tego budynku,
  - c) kierunek głównej kalenicy: równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, z wyjątkiem działek narożnych i działek przyległych do ulicy Marzenińskiej, dla których nie określa się;
- 2) parametry zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży:
- a) wysokość: maksymalnie 4,5 m,
  - b) dachy: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją ± 5°, o maksymalnym kącie nachylenia 40°,
  - c) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do granic bocznych działki;
- 3) dla wolnostojących budynków: gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych ustala się obowiązki lokalizacji w głębi działki;
- 4) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej, gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> – 0,25,
  - b) dla działek o powierzchni od 1000 m<sup>2</sup> do 2500 m<sup>2</sup> – 0,2,
  - c) dla działek o powierzchni powyżej 2500 m<sup>2</sup> do 4500 m<sup>2</sup> – 0,15,
  - d) dla działek o powierzchni powyżej 4500 m<sup>2</sup> – 0,1;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> – 0,04,
  - b) dla działek o powierzchni od 1000 m<sup>2</sup> do 2500 m<sup>2</sup> – 0,03,
  - c) dla działek o powierzchni powyżej 2500 m<sup>2</sup> do 4500 m<sup>2</sup> – 0,02,
  - d) dla działek o powierzchni powyżej 4500 m<sup>2</sup> – 0,01;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> – 0,75,
  - b) dla działek o powierzchni od 1000 m<sup>2</sup> do 2500 m<sup>2</sup> – 0,6,
  - c) dla działek o powierzchni powyżej 2500 m<sup>2</sup> do 4500 m<sup>2</sup> – 0,45,
  - d) dla działek o powierzchni powyżej 4500 m<sup>2</sup> – 0,3;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%.

## **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 terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MW-U:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 35,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją ± 5°;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN-U i 5MN-U:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją ± 5°;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN-U i 4MN-U:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 65° do 115°;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7MN i 9MN:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją ± 5°;
- 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MN, 8MN, 10MN i 11MN:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 65° do 115°;
- 6) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w pkt 1 - 5, nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi oraz pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 20.** Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz realizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;

2) hurtowni i składów, w tym zbiórki i segregacji odpadów oraz obiektów usługowych w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw i myjnie samochodowe.

**§ 21.** Dla obszaru objętego planem znajdującego się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska wojskowego Łask, obowiązują ograniczenia, w tym zakaz realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 22.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego oraz budowa nowego uzupełniającego układu w postaci dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych oraz ciągów komunikacyjnych;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta Zduńska Wola poprzez istniejące ulice: Karsznicką, Narciarską, Marzeńską, Sportową, Maratońską, Turystyczną i projektowane drogi dojazdowe: 4KDD, 5KDD i 6KDD;
- 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 7KDW, 8KDW i 9KDW;
- 4) teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem 10KDX;
- 5) dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDL, 3KDL, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDW, 8KDW, 9KDW i 10KDX ustala się:

- 1) dla drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ – ulica Karsznicka: szerokość w liniach rozgraniczających od 3,7 m do 14,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 2KDL – ulica Narciarska: szerokość w liniach rozgraniczających od 11,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 3KDL – projektowany fragment drogi - poszerzenie ulicy Marzeńskiej: szerokość w liniach rozgraniczających od 0,7 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 4KDD – projektowana droga: szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 21,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 5KDD – projektowana droga: szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 6KDD – projektowana droga: szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 21,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 7KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m,
  - b) 8KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
  - c) 9KDW – szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 5,0 m, zakończona placem manewrowym o wymiarach: 21,0 m x 20,0 m.

**§ 24.** Dla ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10KDX ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 2,8 m do 3,2 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 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.

**§ 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 i projektowaną sieć wodociągową,
  - b) zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych zapewnić 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) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną,
  - b) dopuszcza się:
    - budowę przydomowych oczyszczalni ścieków,
    - lokalizowanie przepompowni ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) w oparciu o 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 ciepłą:
  - a) z projektowanej miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - b) z projektowanej 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 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 o mocy do 100kW, poza wykorzystaniem energii 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 15/0,4 kV 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN.

2. Wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12E, 1KDZ, 2KDL, 3KDL, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDW, 8KDW, 9KDW i 10KDX.

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

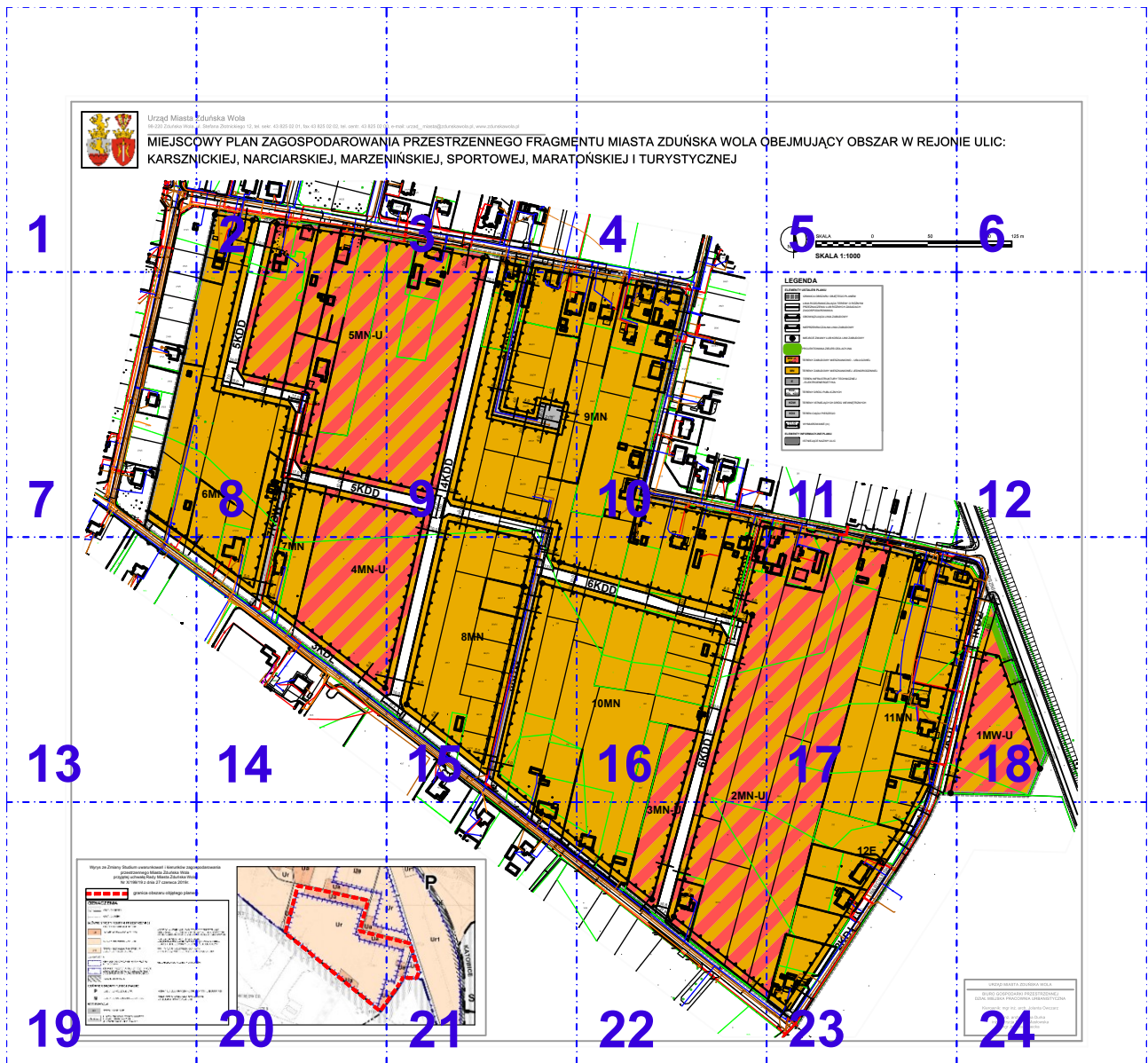
Przewodniczący Rady  
Miasta Zduńska Wola

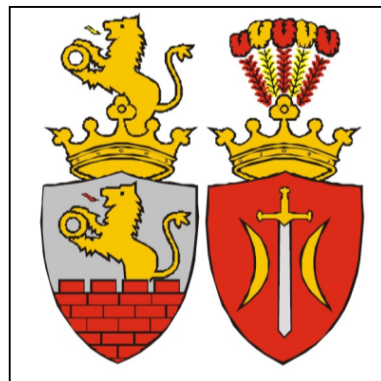
**Jakub Trenkner**



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/805/22  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

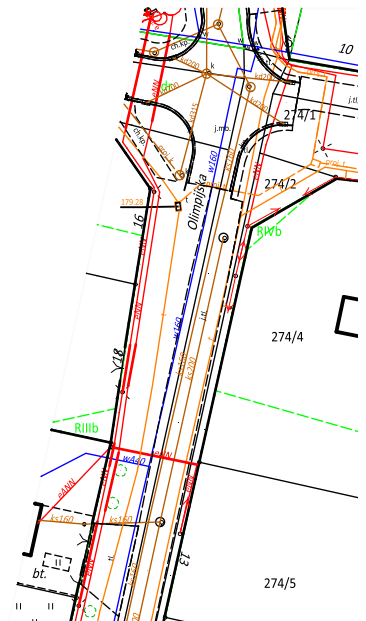
Rysunek planu





Urząd Miasta i  
98-220 Zduńska Wola,

# MIEJSCA KARSZNI



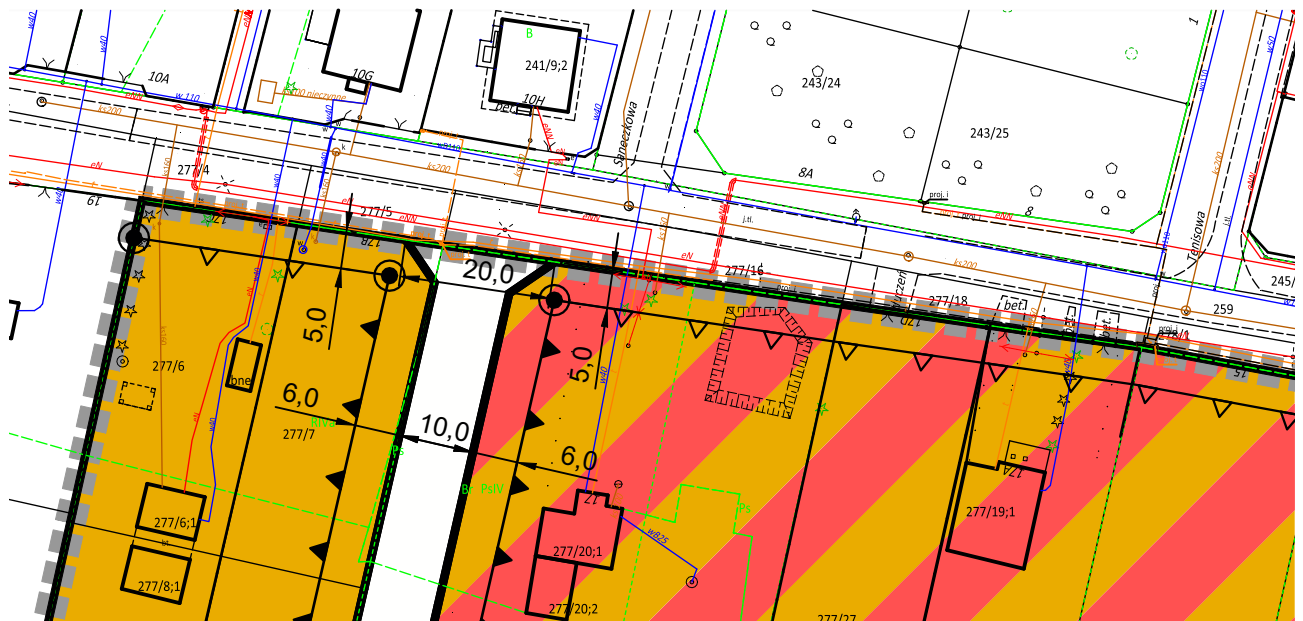
---

## Zduńska Wola

ul. Stefana Żółtackiego 12, tel. sekr. 43 825 02 01, fax 43 825 02 02, tel. centr. 43 825 02 00

---

# DWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA MIASTECZKOWSKIEJ, NARCIARSKIEJ, MARZENIOWEJ



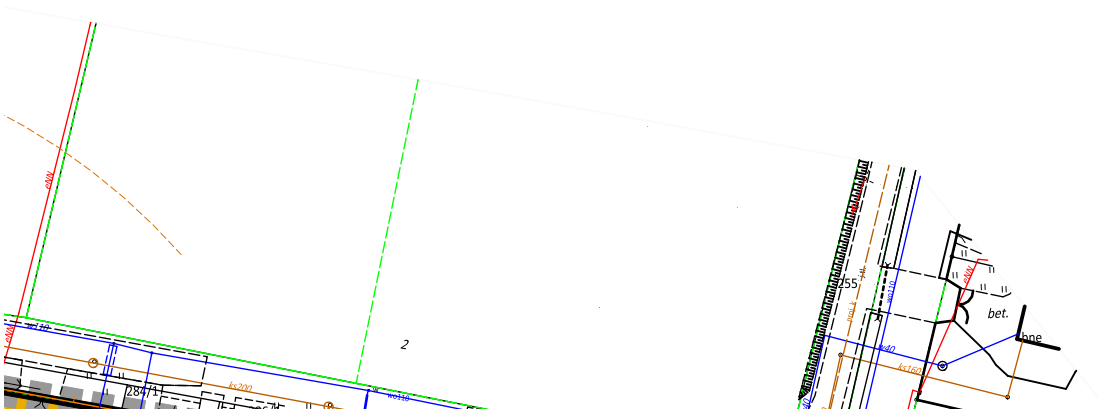
0, e-mail: [urząd\\_miasta@zdunskawola.pl](mailto:urząd_miasta@zdunskawola.pl), [www.zdunskawola.pl](http://www.zdunskawola.pl)

# PLA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WIŃSKIEJ, SPORTOWEJ, MARATO



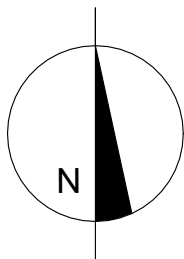
---

# ENTU MIASTA ZDUŃSKA WOLA C OŃSKIEJ I TURYSTYCZNEJ



---

# OBJĘCIEMUJĄCY OBSZAR W REJON



SKALA

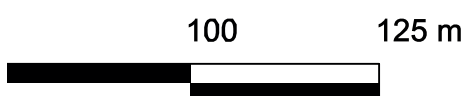
0

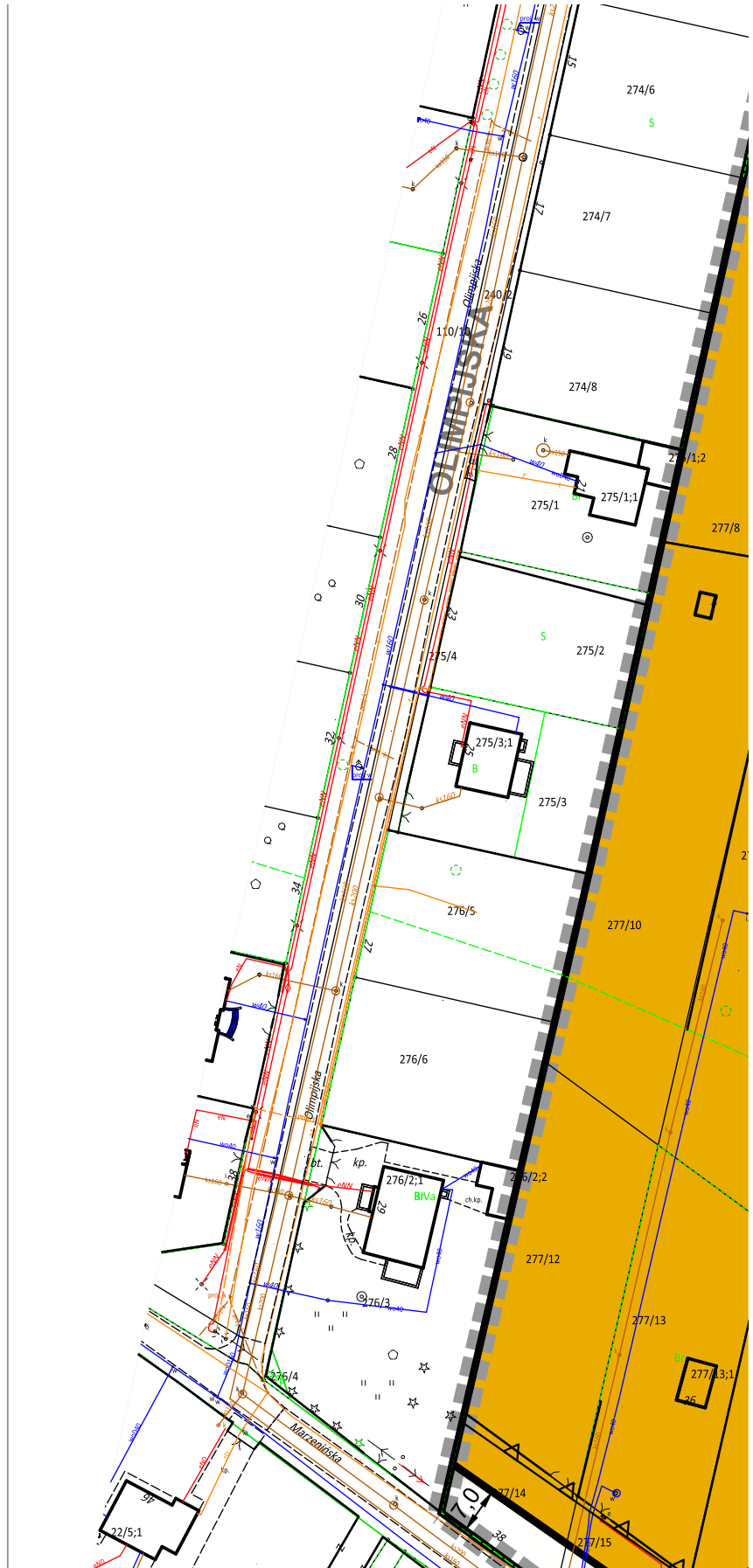
50



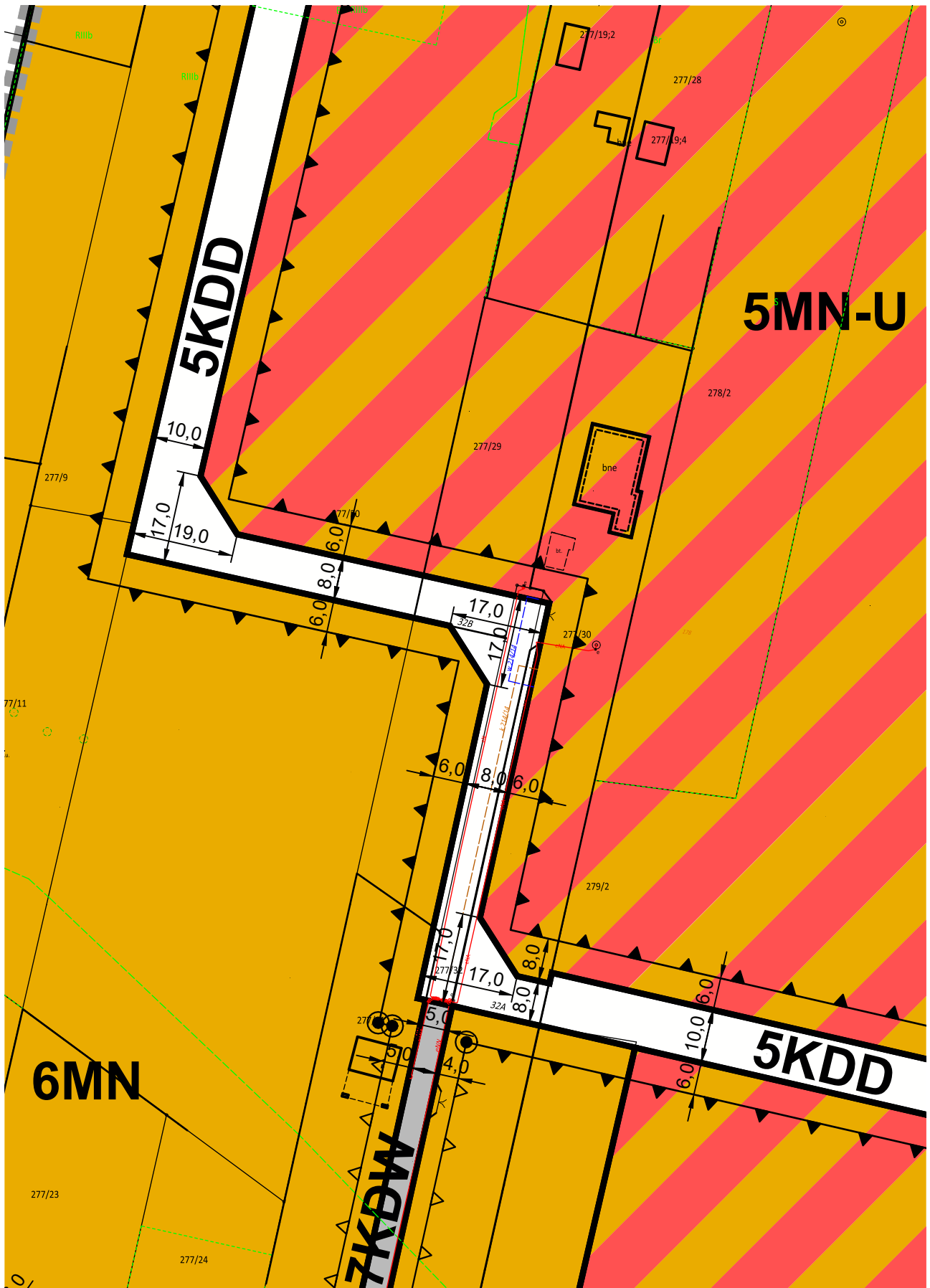
**SKALA 1:1000**

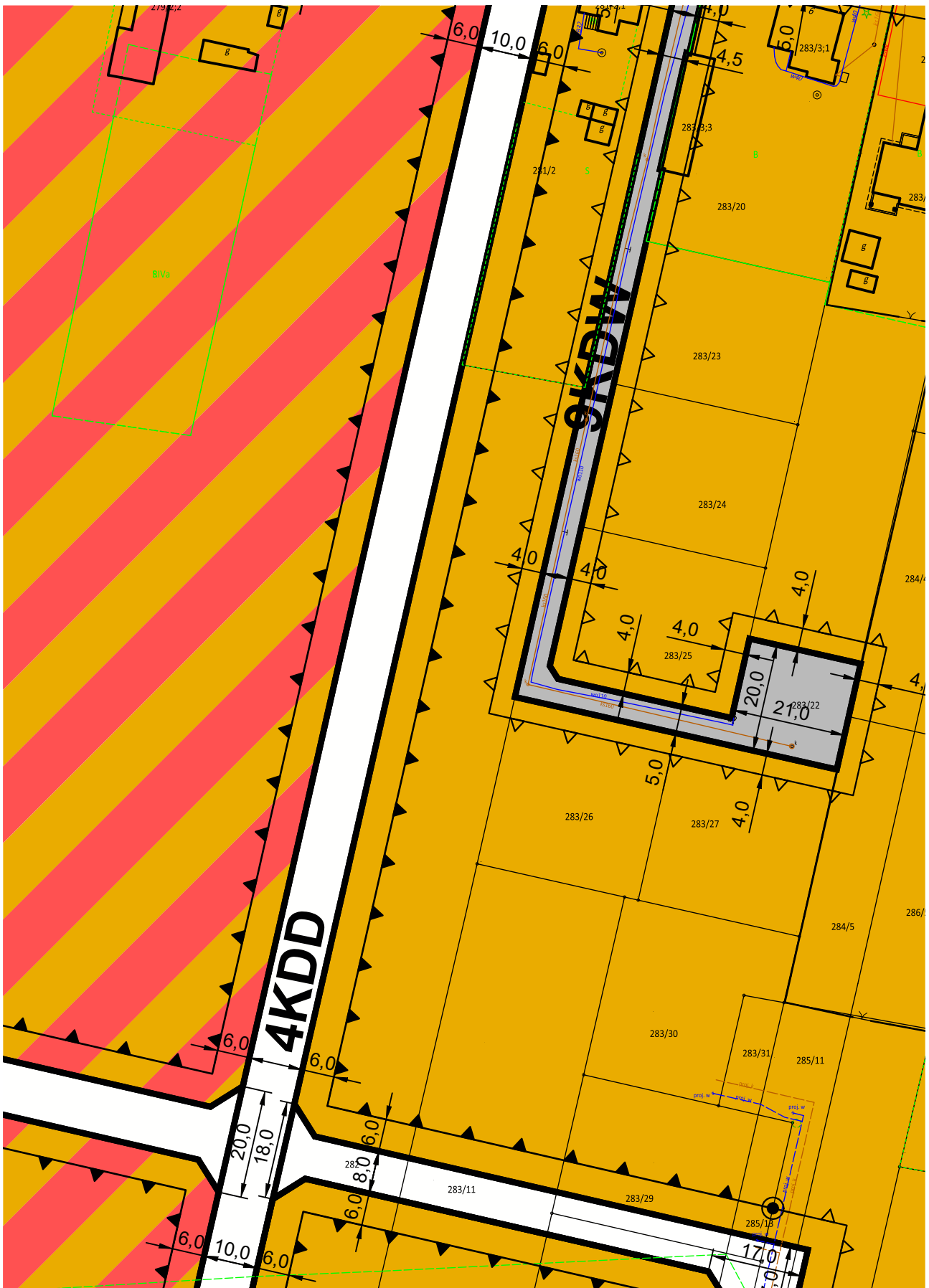
**IIE ULIC:**



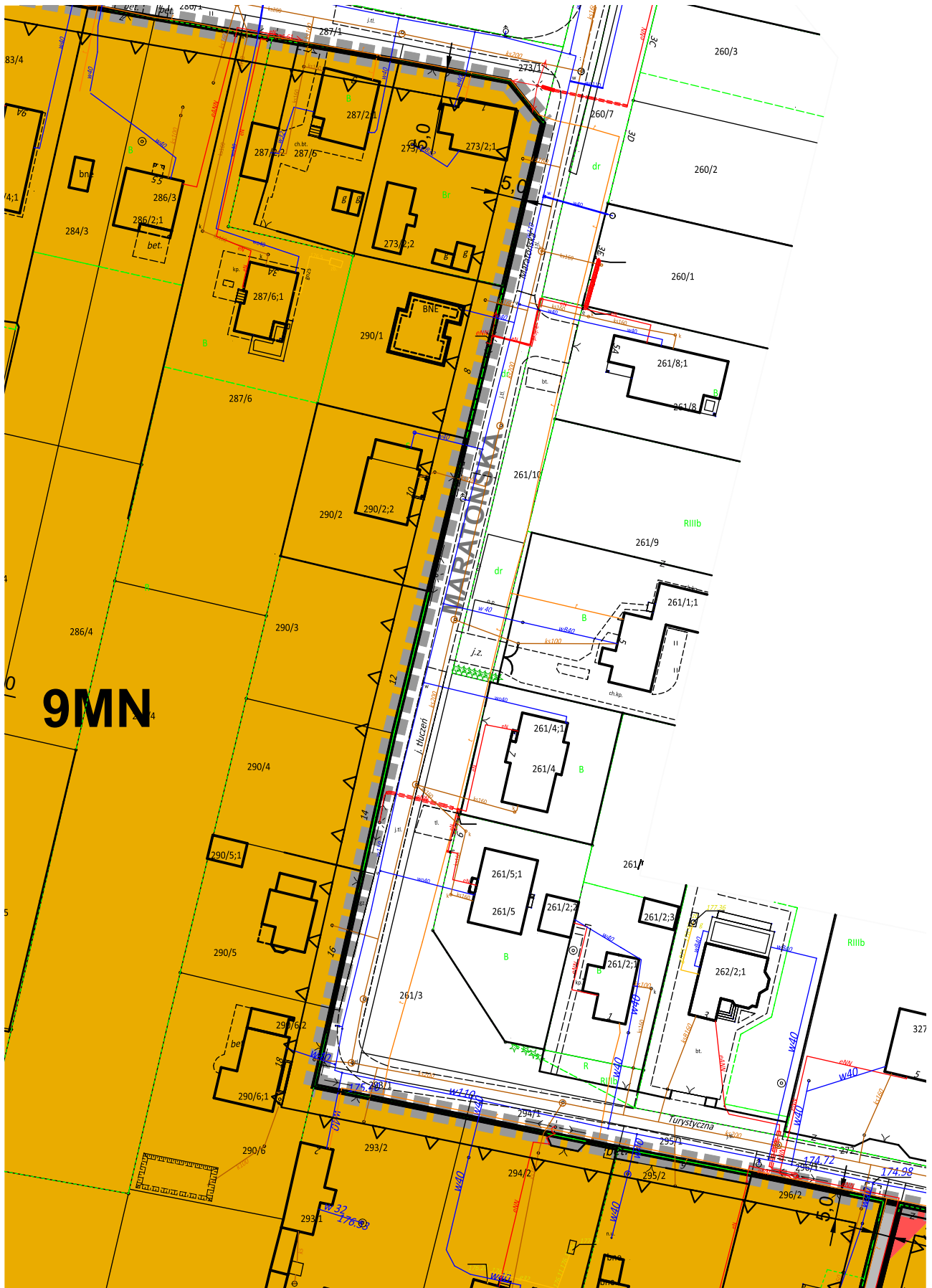






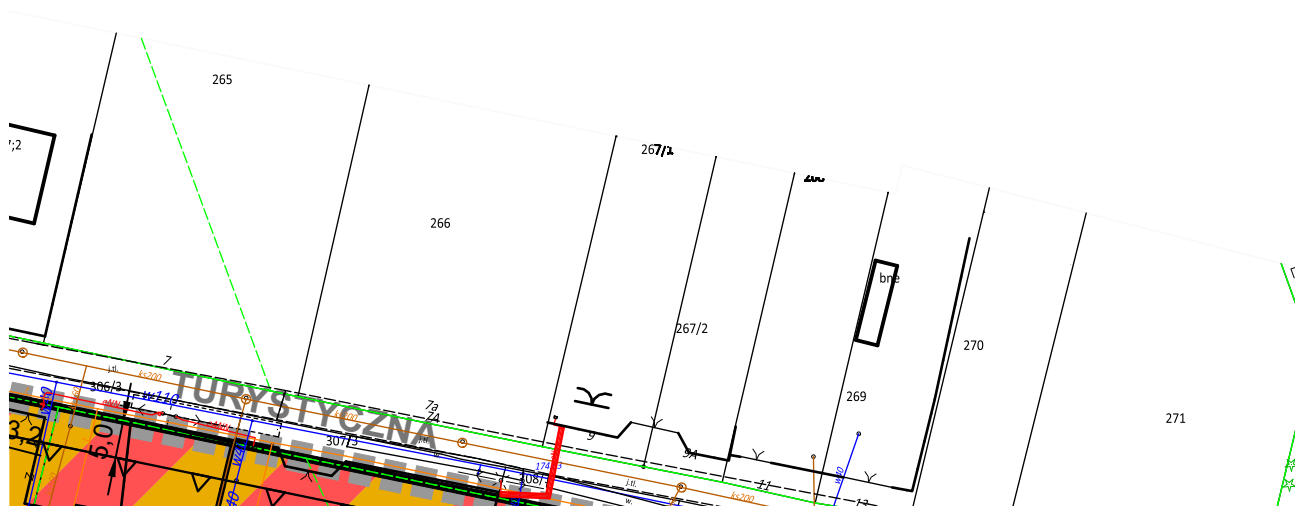


# ARKUSZ NR 10

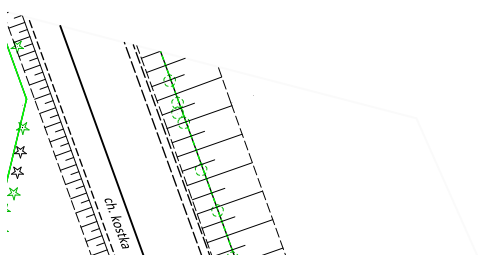


## LEGENDA

ELEMENTY USTALEŃ PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	MIEJSCE ZMIANY LUB KOŃCA LINII ZABUDOWY
	PROJEKTOWANA ZIELEŃ IZOLACYJNA
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
	TERENY ISTNIEJĄCYCH DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TEREN CIĄGU PIESZEGO
	WYMIAROWANIE (m)
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU	
	ISTNIEJĄCE NAZWY ULIC

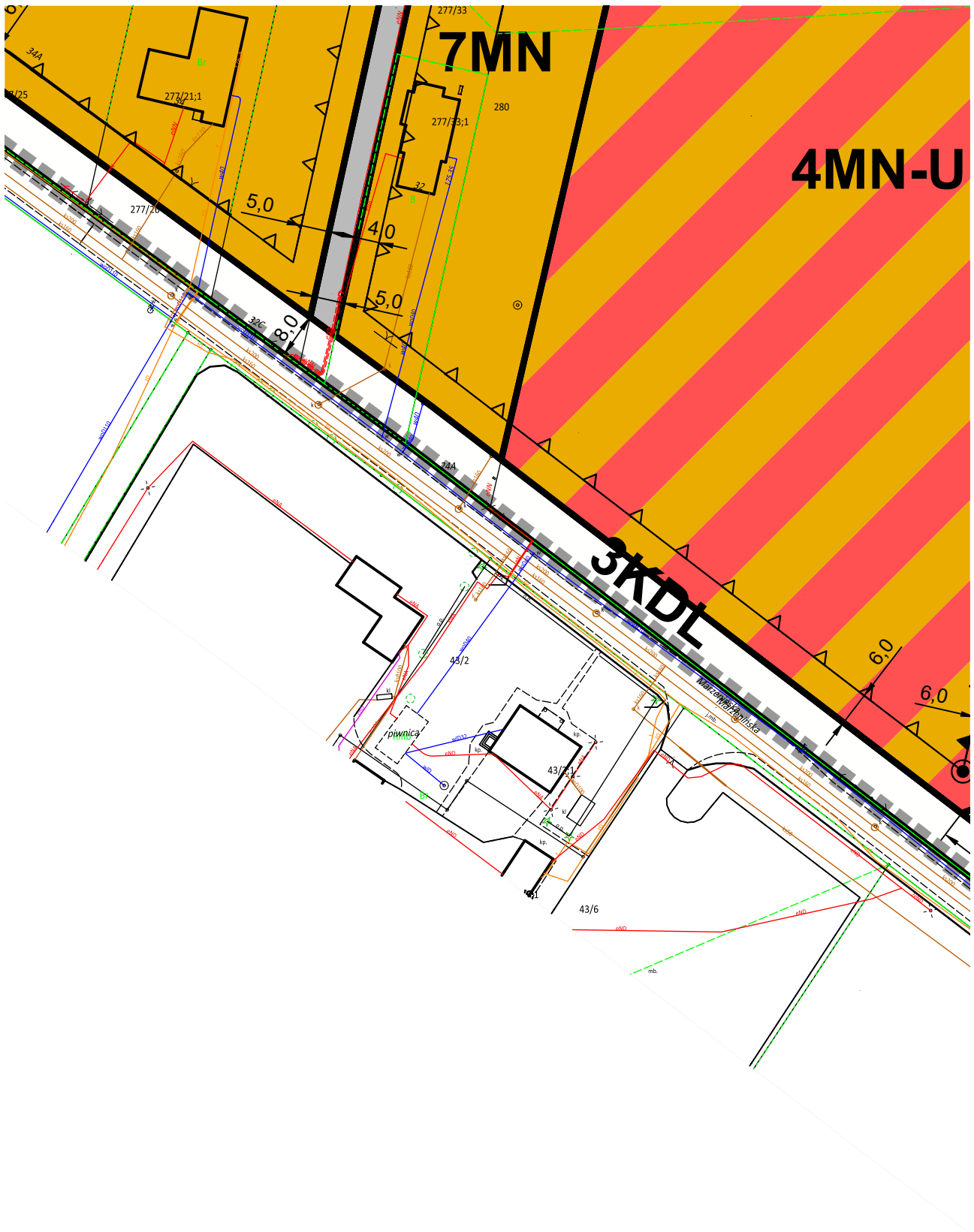


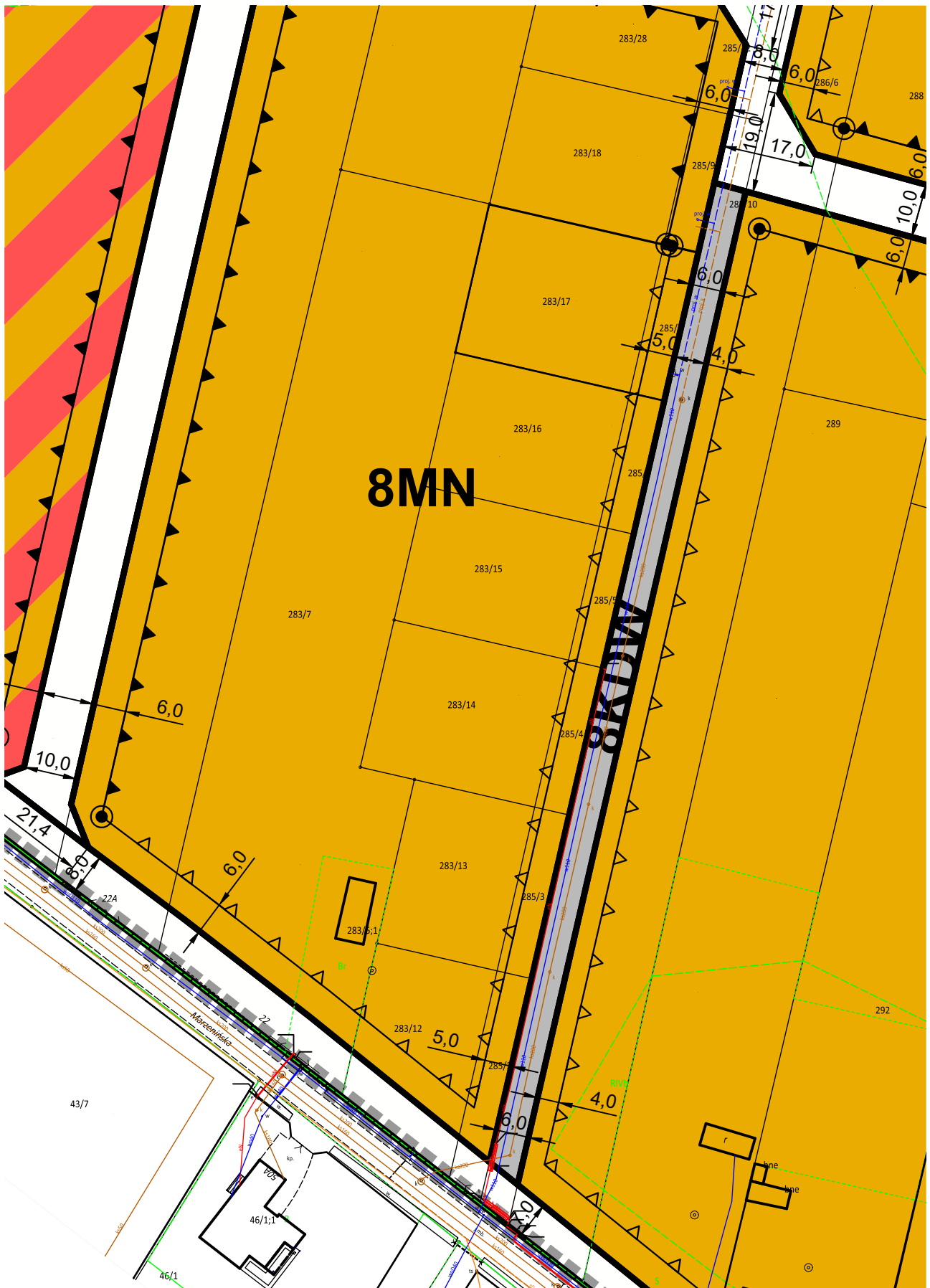
# ARKUSZ NR 12



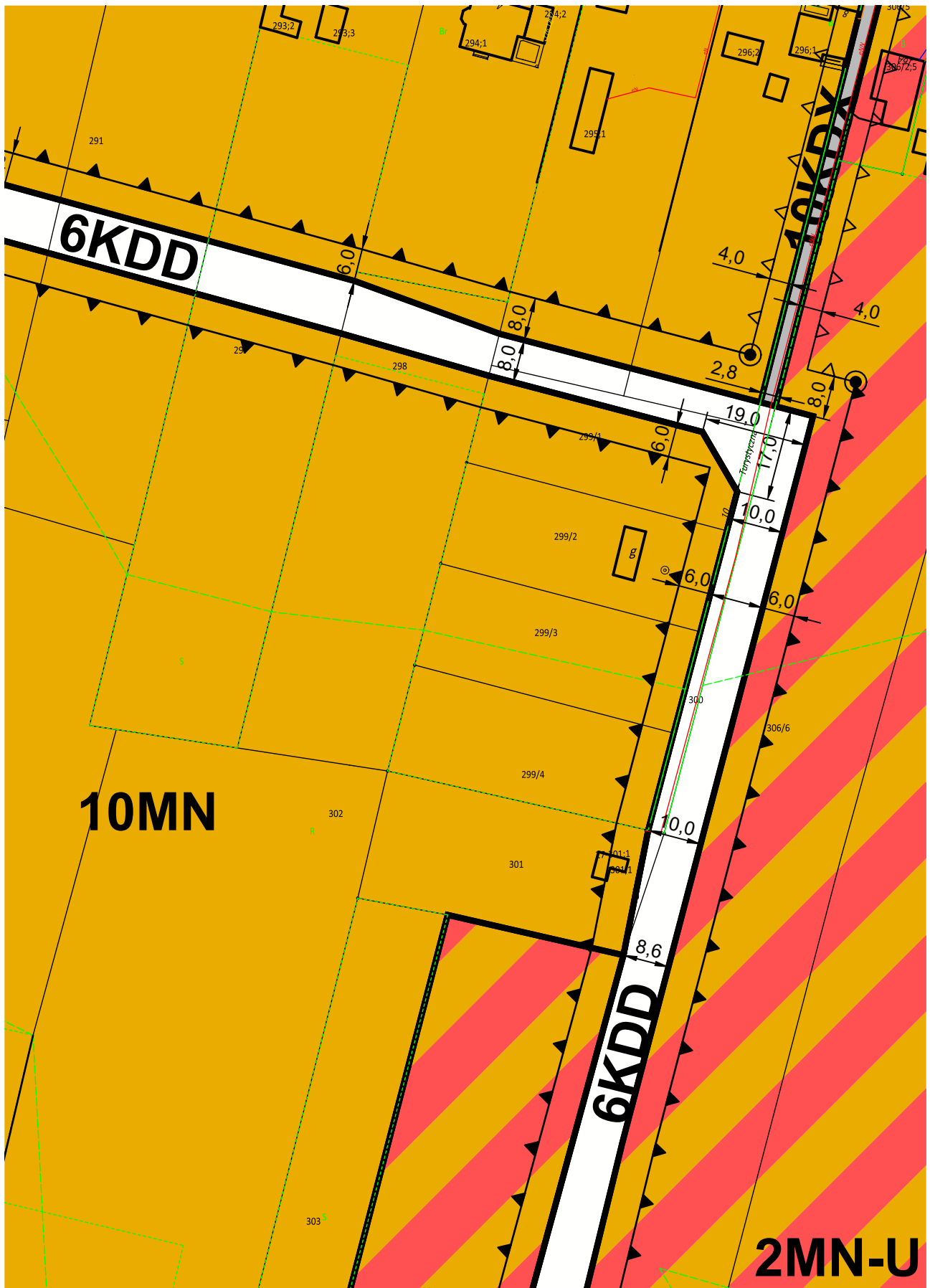
# ARKUSZ NR 13



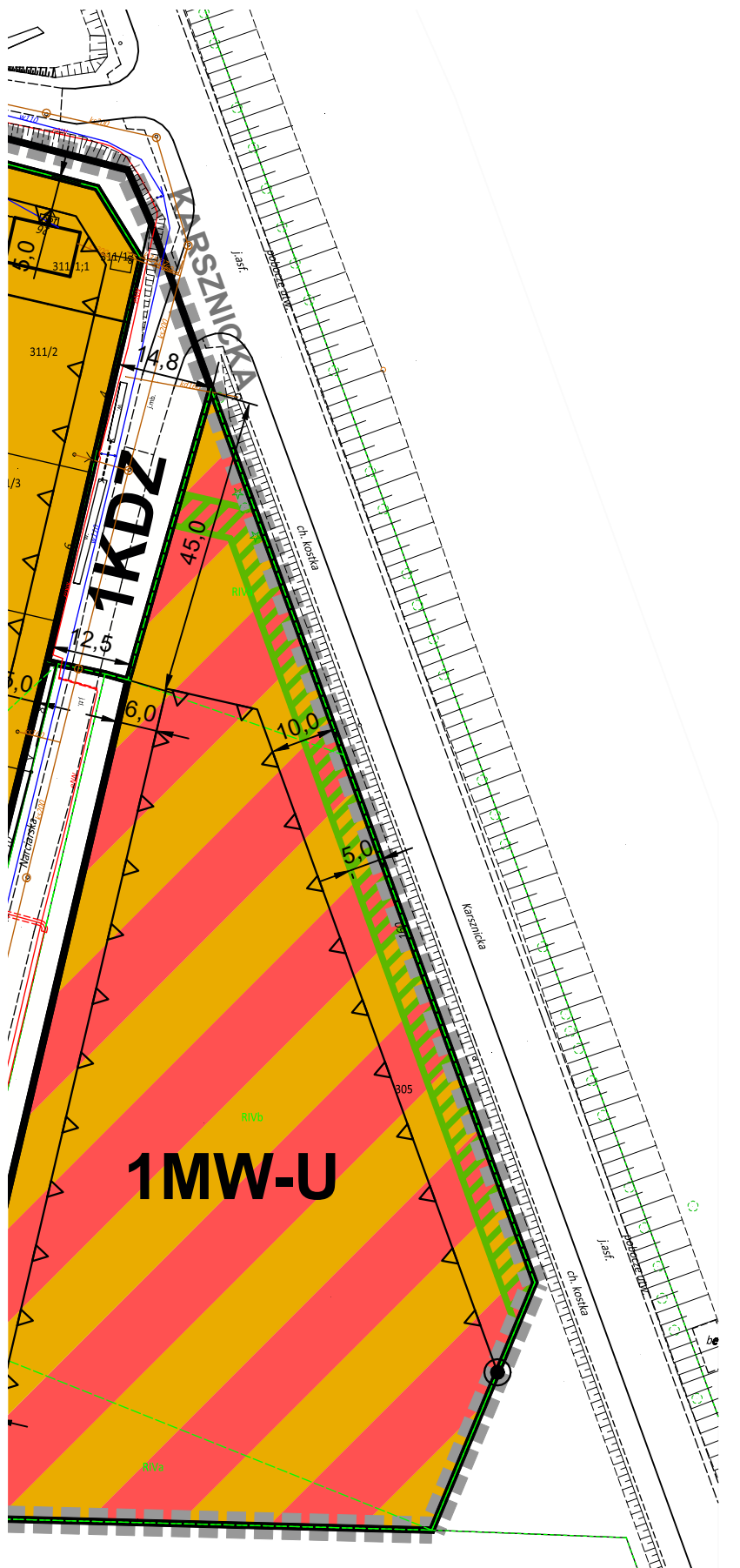












Wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zduńska Wola przyjętej uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola Nr X/199/19 z dnia 27 czerwca 2019r.



**OZNACZENIA**

- GRANICE MIASTA
- GRANICE GMIN

**GŁÓWNE STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

**STREFY URBANIZACJI, W TYM:**

- Ua** TERENY ZABUDOWANE, W TYM: ADAPTACJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I WYMIARU DO PEŁNEGO UZBROJENIA, ZABUDOWY
- Ur** TERENY ROZWOJOWE, W TYM: REALIZACJA MIESZKALNICTWA I USŁUG UCIAŻLIWOŚĆ USŁUG NIE WYKRACZA DZIAŁKI, PEŁNE UZBROJENIE BEZPIEC
- Ur1** TERENY ROZWOJOWE NA TERENIE DZIELNICY PRZEMYSŁOWEJ REALIZACJA FUNKCJI PRODUKCYJNY W TYM MOGĄCYCH POGORSZYĆ STA

**OGRANICZENIA**

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI OBOWIĄZUJĄ USTALENIA TYCH PLAN
- GRANICE OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE

**GŁÓWNE OBSZARY FUNKCJONALNE**

- P** DZIELNICA PRZEMYSŁOWA PRIORYTET DLA FUNKCJI PRODUKCJI
- M** DZIELNICE (OSIEDLA) MIESZKANIOWE PRIORYTET DLA FUNKCJI MIESZKANIA Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI

**KOMUNIKACJA**

- KK** TERENY KOLEJOWE
- G, Z, L** ULICE MIEJSKIEGO, PODSTAWOWEGO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO (KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA)

# ARKUSZ NR 20

spodarowania

n

Z DOPUSZCZENIEM  
ANY BUDYNKÓW, DAŻENIA  
VA REZERW TERENOWYCH

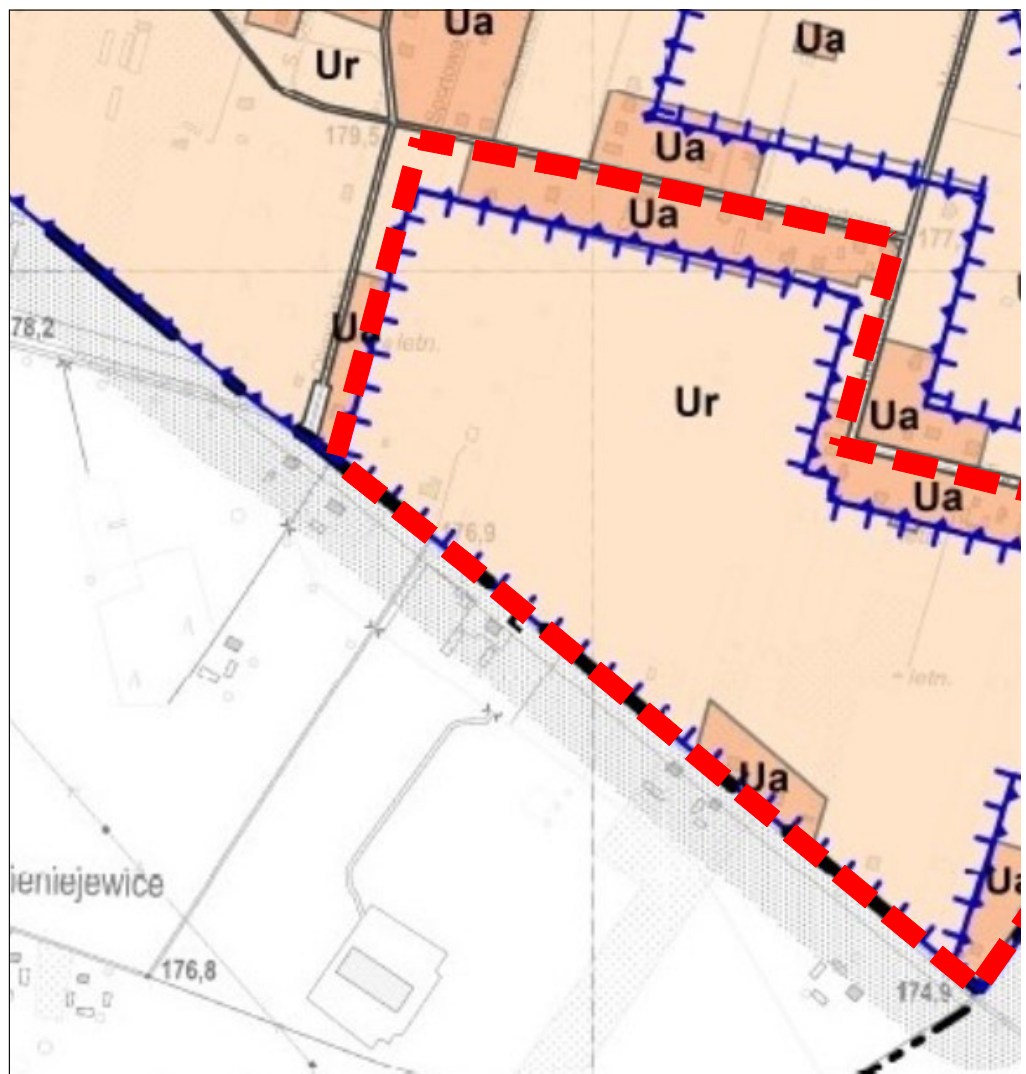
JG,  
JĄCA POZA GRANICE  
ZNE EKOLOGICZNE

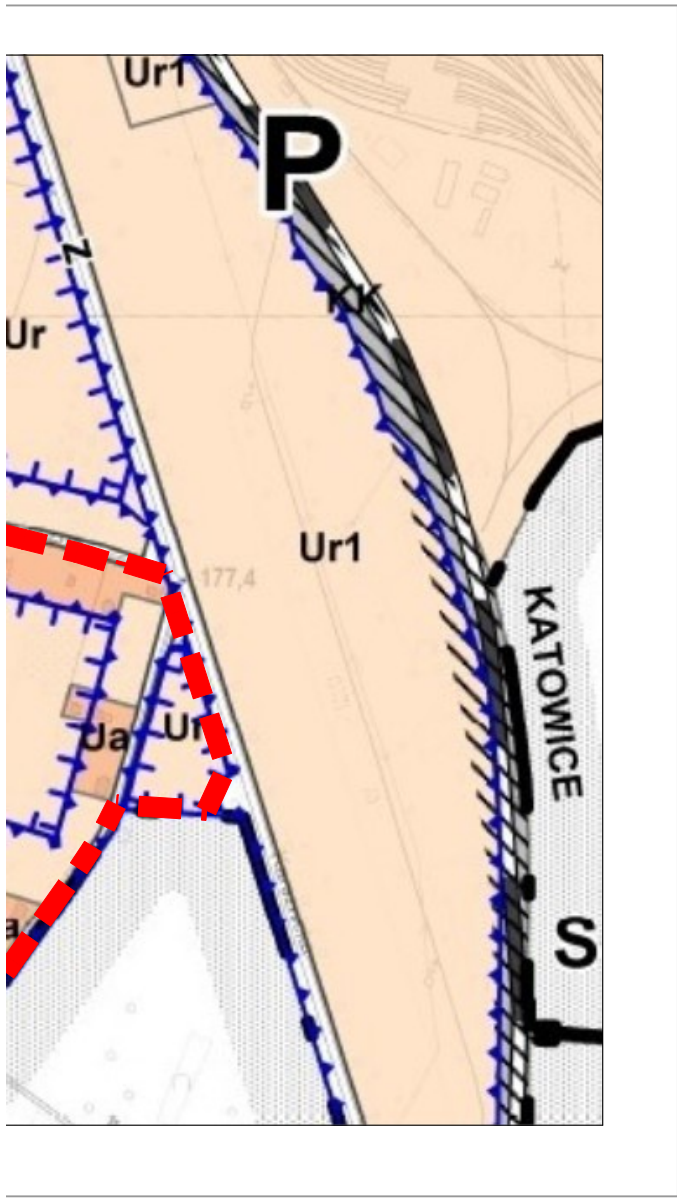
CH,  
N ŚRODOWISKA

ÓW

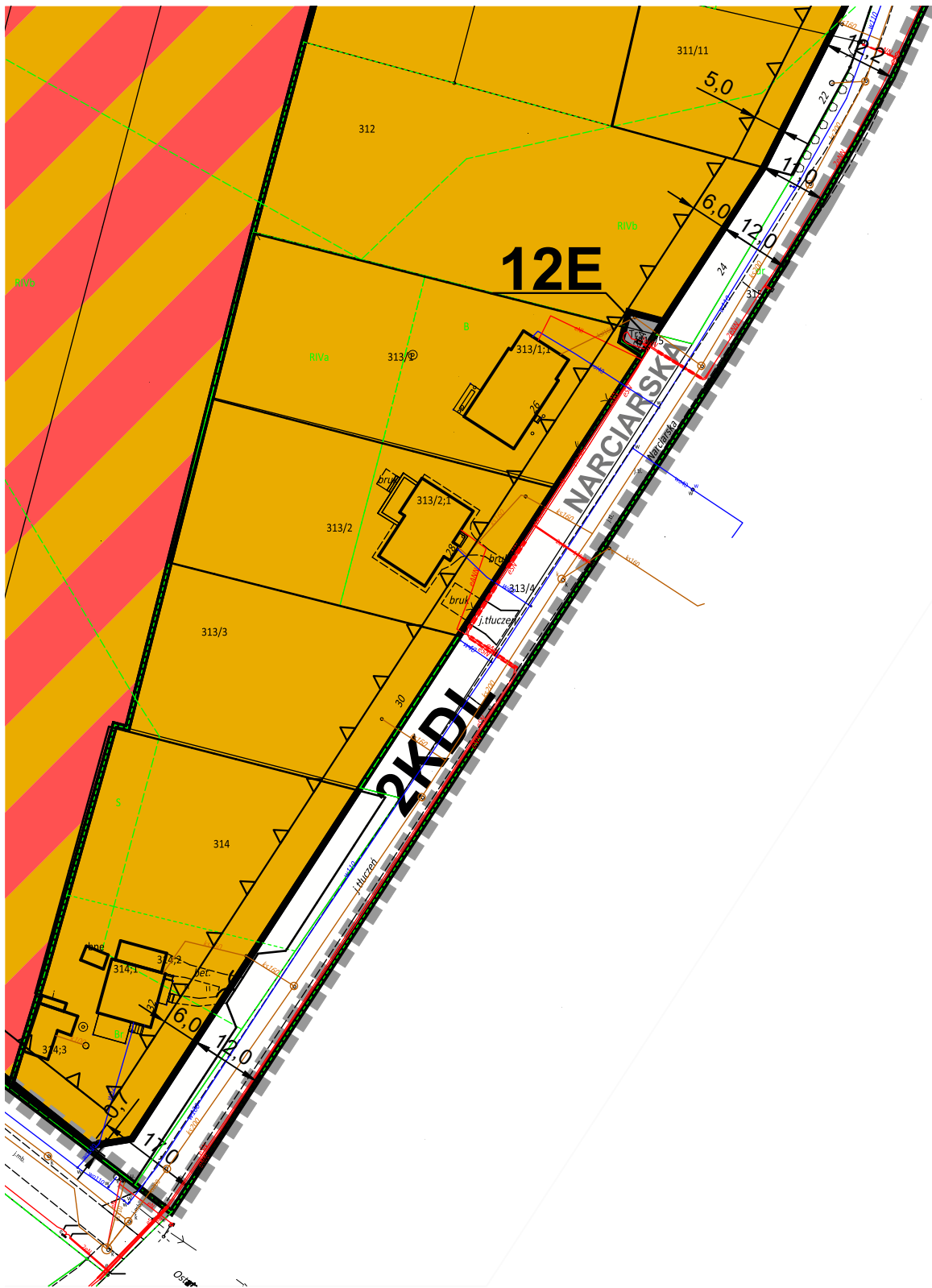
JNYCH I USŁUGOWYCH

OWEJ

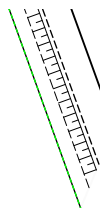












URZĄD MIASTA ZDUŃSKA WOLA

BIURO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
DZIAŁ MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

Kierownik: mgr inż. arch. Jolanta Owczarz

mgr inż. arch. Karina Durka  
inż. Patrycja Piorun-Masłowska  
mgr Joanna Kosecka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/805/22  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 4 - 25 lutego 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 lutego 2022 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 11 marca 2022 r.

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

W związku z powyższym nie wykonano czynności rozpatrzenia uwag.

**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 2022 r. poz. 559 i 583) 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.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola, obejmującego obszar w rejonie ulic: Karsznickiej, Narciarskiej, Marzenińskiej, Sportowej, Maratońskiej i Turystycznej zostanie uporządkowana zabudowa i zagospodarowanie terenu wzdłuż istniejących ulic, w ramach przekształceń. Pozwoli to również w pełni zaktywizować tereny niezainwestowane i mniej zainwestowane, znajdujące się w jego granicach.

Do zadań własnych miasta związanych z realizacją ustaleń planu należy:

- 1) wykup terenów na budowę projektowanych dróg publicznych: **4KDD**, **5KDD** i **6KDD** o łącznej powierzchni: ok. 1,38 ha;
- 2) wykup terenów na poszerzenie fragmentów istniejących dróg publicznych: **2KDL** (ul. Narciarskiej) i **3KDL** (ul. Marzenińskiej) o łącznej powierzchni: ok. 0,58 ha;
- 3) budowa projektowanych dróg publicznych o łącznej długości: ok. 1480 m;
- 4) budowa istniejącej drogi publicznej **2KDL** (ulicy Narciarskiej) o długości ok. 375 m;
- 5) budowa projektowanego ciągu pieszego **10KDX** o długości ok. 92,5 m.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/805/22

Rady Miasta Zduńska Wola

z dnia 28 kwietnia 2022 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 2022 r. poz. 503) przygotowano dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**