

**UCHWAŁA NR ..... /..... /22**  
**RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA**  
z dnia ..... 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, 583, 1005 i 1079) 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 XLII/717/21 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 25 listopada 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: Łódzkiej, Jarosława Dąbrowskiego, Szpitalnej i Królewskiej 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: Łódzkiej, Jarosława Dąbrowskiego, Szpitalnej i Królewskiej, 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego,
  - d) granica działki z możliwością lokalizacji zabudowy,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - f) obowiązująca linia zabudowy,
  - g) miejsce zmiany lub końca linii zabudowy,
  - h) zieleń izolacyjna,
  - i) cyfrowe i literowe oznaczenia przeznaczenia terenów,
  - j) 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 10°;
- 3) **dachu spadowym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połąci dachowych większym niż 10°, 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 2022 r. poz. 1385);
- 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 2022 r. poz. 988 i 1002);
- 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) **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;
- 11) **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;
- 12) **niskoemisyjnych źródłach ciepła** – rozumie się przez to źródła ciepła i energii (w tym odnawialne źródła energii), które nie powodują emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 13) **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której należy obowiązkowo usytuować co najmniej 80% 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;
- 14) **obszarze planu** – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 15) **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 2022 poz. 1378);
- 16) **oddziaływaniu na środowisko** – rozumie się przez to oddziaływanie na środowisko, o którym mowa w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, 1260 i 1261);
- 17) **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 2022 r. poz. 1225);
- 18) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 19) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 20) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 21) **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;
- 22) **rysunku planu** – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000;

- 23) **teren** – 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;
- 24) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to odległość od warstwy terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyższego punktu jego konstrukcji; w odniesieniu do budynku do najwyższej położonego punktu dachu;
- 25) **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;
- 26) **zieleni izolacyjnej** – rozumie się przez to zielen komponowaną piętrowo, z uwzględnieniem roślinności odpornej na suszę i zimozielonej, z możliwością wykorzystania istniejącej zieleni wysokiej i średniej.

#### § 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

#### § 5. 1. 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.

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) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UZ** i **2UZ**, dla których ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi zdrowia,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usługowa towarzysząca bezpośrednio funkcji podstawowej;
- 2) teren istniejącej drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: gminna droga dojazdowa.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 7.** Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające uporządkowania, uzupełnienia funkcji i kontynuacji rozpoczętych procesów urbanizacji – tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UZ** i **2UZ**.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UZ** i **2UZ** – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w pkt 1, nie dotyczą działek wydzielanych pod dojazdy i dojścia oraz pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach mniejszych, niż określone w pkt 1, w celu:
  - a) powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
  - b) regulacji granic.

**§ 9.** Na obszarze objętym planem ustala się ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla budynków istniejących i nowych, usytuowanych na tej samej działce budowlanej, nakaz stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i ich kolorystyki;
- 2) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji z przewagą tynków o jasnych i pastelowych barwach: w odcieniach bieli, beżu, brązu, szarości i zieleni, z dopuszczeniem wykończenia fragmentów elewacji kamieniem, cegłą, okładziną lub ciemniejszym odcieniem tynku;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z blachy falistej, blachy trapezowej, papy i tworzyw sztucznych typu siding;

- 4) dla nowych budynków o dachach płaskich oraz istniejących budynków pokrytych papą dopuszcza się stosowanie papy gładkiej; dla dachów innych niż płaskie nakaz stosowania materiałów dekarskich, tj.: dachówki lub blachy dachówko podobnej, blachy płaskiej w kolorze brązu, szarości lub grafitu;
- 5) zagospodarowanie terenu, nawierzchnie ulic i chodników, dojść i dojazdów należy kształtować w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) zachowanie istniejących proporcji elewacji, w tym otworów okiennych i drzwiowych jak w istniejących budynkach, nie dotyczy działań, których celem jest likwidacja barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 7) zakaz lokalizacji ściany budynku bezpośrednio przy granicach działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizacji zabudowy.

**§ 10.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się zasady lokalizowania wymaganej ilości miejsc postojowych w liczbie minimum 1 stanowisko postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej o funkcji usługowej.

2. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc postojowych należy przeznaczyć minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż jedno miejsce postojowe, na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie garażu, w tym garaży podziemnych.

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

- 1) **1UZ** – z istniejącej drogi dojazdowej - ulicy Szpitalnej, w całości zlokalizowanej poza granicami planu oraz z istniejącej drogi dojazdowej - ulicy Królewskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD**;
- 2) **2UZ** – z istniejącej drogi dojazdowej - ulicy Królewskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD**.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 12.** 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 lub 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 gromadzenia i pozbycia się wytwarzanych na terenach oznaczonych symbolami: **1UZ** i **2UZ** odpadów niebezpiecznych oraz pozostałych odpadów – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami odrębnymi;
- 7) 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) nakaz nasadzeń tworzących minimum 5-metrowy pas zwartej zieleni przy północnej granicy działek od ulicy Łódzkiej oraz 3-metrowy pas zwartej zieleni przy zachodniej granicy działek od ulicy Jarosława Dąbrowskiego, z uwzględnieniem przebiegu istniejącej magistralnej sieci ciepłej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) nakaz zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UZ** i **2UZ** jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usług zdrowia.

2. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w rozdziale 7 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów.

## **Rozdział 5.**

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

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

2. 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 sieci ulicznej,
  - b) zieleń uliczna;
- 3) dla nowo powstających budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego oraz rozbudowywanych budynków frontowych w północnej pierzei ul. Szpitalnej ustala się:

- a) obowiązek nawiązania do charakteru istniejących budynków w zakresie: układu, skali, proporcji bryły, sposobu kompozycji wystroju elewacji zewnętrznych, 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 dachowym,
- b) dopuszcza się realizację nowych budynków w formie współczesnej oraz z materiałów stosowanych współcześnie pod warunkiem, że będą one odpowiadały wysokim standardom estetycznym i znajdą uzasadnienie w sposobie kształtowania historycznej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 14. 1.** W granicach obszaru objętego planem do przestrzeni publicznych zalicza się teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDD**.

2. W obrębie przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1:

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

## **Rozdział 7.**

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

**§ 15.** 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.

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

2. Dopuszcza się 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.

3. Dla istniejącej zabudowy, która w części zlokalizowana jest poza liniami zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę oraz nadbudowę zgodnie z parametrami określonymi w planie oraz rozbudowę z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy.



§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UZ** i **2UZ** ustala się:

- 1) parametry zabudowy:
  - a) wysokość: maksymalnie 16 m,
  - b) dachy: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - c) kierunek głównej kalenicy:
    - równoległy do drogi publicznej, dla budynków frontowych zlokalizowanych przy tej drodze,
    - dla budynków na narożnych działkach nie ustala się;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1UZ** – 30%,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2UZ** – 20%.

## **Rozdział 8.**

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

§ 18. 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, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UZ** i **2UZ** można dokonać na zasadach i warunkach:

- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 5°.

## **Rozdział 9.**

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

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

§ 20. Dla obszaru objętego planem, znajdującego się w całości w podobszarze B obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Łask, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 21. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 10.** **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;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta Zduńska Wola poprzez istniejące ulice: Łódzką, Jarosława Dąbrowskiego, Szpitalną i Królewską;
- 3) dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

§ 23. Dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się: szerokość w liniach rozgraniczających od 11,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 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, ciepłone 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.

§ 25. 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.

§ 26. 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.

§ 27. 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,
  - 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 w oparciu o istniejącą sieć kanalizacyjną,
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu własnej działki powierzchniowo z dopuszczeniem innych rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
  - a) z istniejącej 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;
- 5) 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;
- 6) 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,
  - c) w oparciu o odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW, poza wykorzystaniem energii siły wiatru,
  - d) zakaz lokalizowania nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - e) w granicach wszystkich terenów dopuszcza się sytuowanie i realizację wewnątrzowych stacji transformatorowych 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**

§ 28. 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 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UZ** i **2UZ**.

2. Wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDD**.

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

§ 29. 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 tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Zduńska Wola oraz poprzez zamieszczenie jej treści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.