

Uchwała Nr XXXV/330/05  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia 28 kwietnia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203), art. 15 ust. 1 i ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492), w związku z Uchwałą Nr XXVI/272/04 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 26 sierpnia 2004 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola, uchwała się, co następuje:

Rozdział I  
Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Królewskiej, Żeromskiego, Kilińskiego i Łaskiej.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) wyrys z mapy ewidencyjnej z naniesionymi granicami planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, wyznaczają:

- 1) od północnego wschodu: linia rozgraniczająca ulicy Żeromskiego;
- 2) od południowego wschodu: wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Kilińskiego;
- 3) od południowego zachodu: południowa linia rozgraniczająca ulicy Łaskiej;
- 4) od północnego zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Królewskiej.

4. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, oznaczone są na rysunku planu miejscowego.

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

- 1) obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) granice strefy ochrony konserwatorskiej,
  - c) granice strefy z zakazem zabudowy od sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej,
  - d) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- e) obowiązujące granice działek budowlanych,
  - f) granice działek z możliwością lokalizacji zabudowy,
  - g) linie zabudowy zwartej,
  - h) obowiązujące linie zabudowy,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - j) budynki istniejące do adaptacji,
  - k) budynki istniejące o walorach kulturowych,
  - l) budynki istniejące do likwidacji,
  - m) istniejące przejazdy bramowe,
  - n) istniejące wjazdy,
  - o) sieć ciepłownicza niskoparametrowa i wysokoparametrowa do adaptacji,
  - p) sieć wodociągowa do adaptacji,
  - q) sieć kanalizacji sanitarnej do adaptacji,
  - r) sieć kanalizacji deszczowej do adaptacji,
  - s) sieć telefoniczna do adaptacji,
  - t) sieć energetyczna niskiego i wysokiego napięcia do adaptacji;
- 2) proponowanymi ustaleniami planu są:
- a) proponowane wjazdy lub przejazdy bramowe,
  - b) budynki istniejące proponowane do likwidacji.

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Miasta Zduńska Wola;
- 2) planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar określony w § 1 uchwały;
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 4) obszarze planu – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 5) terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu a litery przeznaczenie terenu;
- 6) przepisach szczególnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) działce budowlanej – rozumie się przez to działkę składającą się z jednej lub więcej działek gruntu, wyznaczoną na rysunku planu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów;
- 8) wtórnym podziale działki budowlanej – rozumie się przez to podział geodezyjny działki budowlanej, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniała warunki działki budowlanej;
- 9) linii zabudowy zwartej – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązkowo, na całej jej długości za wyjątkiem 5 m przejazdu bramowego, 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; przy czym

- plan dopuszcza rozluźnienie zabudowy i usytuowanie wjazdu o szerokości 5m bezpośrednio przy granicy działki;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązkowo należy usytuować co najmniej 70% długości i powierzchni ściany frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania 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;
  - 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której można usytuować frontową ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, chyba, że jest to linia ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
  - 12) funkcji podstawowej – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno dominować na danym terenie;
  - 13) funkcji dopuszczalnej – rozumie się przez to przeznaczenie, inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
  - 14) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz 50% powierzchni komunikacji wewnętrznej i miejsc postojowych utwardzonych ażurowymi kształtkami betonowymi obrośniętymi trawą;
  - 15) wskaźniku intensywności zabudowy – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki;
  - 16) frontie działki - rozumie się przez to część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
  - 17) budynku frontowym – rozumie się przez to budynek, którego front przylega do linii rozgraniczającej ulicy lub placu;
  - 18) oficynie – rozumie się przez to boczne skrzydło budynku frontowego, usytuowane bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
  - 19) adaptacji budynków – rozumie się przez to przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością ich remontu, modernizacji, przebudowy lub rozbudowy;
  - 20) likwidacji budynków – rozumie się przez to obowiązek rozbiórki budynków w przypadku realizacji ustaleń planu dla terenu, na którym są zlokalizowane, do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się niezbędne remonty w celu poprawy warunków bytowych użytkownika;
  - 21) proponowanej likwidacji budynków – rozumie się przez to działania polegające na rozbiórce budynków w celu poprawy walorów przestrzennych terenu i zagospodarowania działki lub przebudowie budynków w celu poprawy ich walorów architektonicznych i walorów przestrzennych terenu;
  - 22) modernizacji budynków – rozumie się przez to przekształcenia w ramach istniejącej bryły budynku celem poprawy warunków bytowych użytkowników;
  - 23) rozbudowie budynków – rozumie się przez to przekształcenia powiększające jego

- kubaturę;
- 24) przebudowie budynków – rozumie się przez to przekształcenia zmieniające zarówno wnętrze, jak i bryłę budynku bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy;
  - 25) usługach o charakterze publicznym – rozumie się przez to usługi oświaty, wychowania i edukacji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji i bezpieczeństwa państwa;
  - 26) powierzchni zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię terenu działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
  - 27) oddziaływaniu na środowisko – rozumie się przez to oddziaływanie na środowisko oraz na zdrowie ludzi;
  - 28) przedsięwzięciu - rozumie się przez to inwestycje budowlane polegające na przekształceniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu wymagających decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

§ 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

## Rozdział II

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

§ 5. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MS, 2MS, dla których określa się:
  - a) funkcję podstawową: zabudowę mieszkaniową o charakterze zabudowy śródmiejskiej,
  - b) funkcję dopuszczalną: usługi nieuciążliwe, usytuowane tylko w kubaturze budynków mieszkalnych,
  - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji budynków istniejących zgodnie z rysunkiem planu, ich rozbudowie, przebudowie oraz realizacji nowych budynków, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, dojściami,

- dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 3U, 4U, 6U, 7U, 9U i 10U, dla których określa się:
    - a) funkcję podstawową: usługi nieuciążliwe,
    - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji budynków istniejących zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, przebudowie oraz realizacji nowych budynków, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
  - 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem 5U, 5aU i 8U, dla których określa się:
    - a) funkcję podstawową: usługi o charakterze publicznym,
    - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków oświaty i administracji publicznej zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, przebudowie oraz realizacji nowych budynków, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
  - 4) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem 11U-MS, dla których określa się:
    - a) funkcję podstawową: usługowo - mieszkaniową,
    - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, przebudowie oraz realizacji nowych budynków, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
  - 5) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 12PU-U i 13PU-U, dla których określa się:
    - a) funkcję podstawową: produkcyjno-usługową bez możliwości zwiększenia powierzchni produkcyjnej oraz usługową o uciążliwości w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny,
    - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji budynków istniejących zgodnie z rysunkiem planu oraz przekształceniu funkcji produkcyjnej na usługową, rozbudowie, przebudowie oraz realizacji nowych budynków usługowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
  - 6) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem 14E i 15E, dla których określa się przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
  - 7) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KZ, 2KL, 3KL i 4KD, dla których określa się:
    - a) funkcję podstawową: prawidłowe funkcjonowanie układu komunikacyjnego i bezpośrednia obsługa przyległej zabudowy,
    - b) funkcję dopuszczalną: prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego: elektroenergetycznej, oświetleniowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i telefonicznej,
    - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji projektowanej drogi zbiorczej 1KZ, na utrzymaniu i modernizacji istniejących dróg lokalnych 2KL i 3KL

- oraz przebudowie drogi dojazdowej 4KD, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW, dla których określa się:
- funkcję podstawową: bezpośrednia obsługa przyległej zabudowy,
  - funkcję dopuszczalną: miejsca postojowe oraz prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego: elektroenergetycznej, oświetleniowej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
  - przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących dróg w celu zapewnienia dostępności komunikacyjnej działek budowlanych do systemu dróg publicznych, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi.

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

### Rozdział III

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- rewaloryzacji - północna pierzeja istniejącej ul. Łaskiej, tworzona przez zabudowę frontową terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MS, 2MS i 11U-MS;
- uporządkowania i przekształceń funkcjonalnych terenów przemysłowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7U, 12PU-U i 13PU-U.

### Rozdział IV

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- projektowane obiekty służące prowadzeniu działalności produkcyjno - usługowej i usługowej nie mogą stanowić przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, oraz dla których obowiązek taki może być ustalony;
- uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjno - usługowej nie może wykraczać poza teren działki, dla której inwestor nabył tytuł prawny w stosunku do funkcji terenów przyległych;
- zakaz lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- ustala się zakaz indywidualnych ujęć wody, odprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami na śmieci zgodnie z obowiązującymi przepisami, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy, powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji;
- obowiązek zachowania poziomu hałasu dla poszczególnych terenów określonych w przepisach szczególnych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- dla obiektów mieszczących jednocześnie funkcje mieszkalne i usługowe obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę pomieszczeń

- mieszkalnych przed uciążliwościami wynikającymi z działalności;
- 7) dla obiektów mieszczących funkcje mieszkalne zlokalizowanych w strefie uciążliwości komunikacyjnych obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę przed hałasem;
  - 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12PU-U i 13PU-U ustala się obowiązek nasadzeń zieleni izolacyjnej przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych, w pasie o szerokości min. 3m;
  - 9) zakaz lokalizacji zabudowy w strefie o szerokości 6m od przesyłowej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej, oznaczonej na rysunku planu;
  - 10) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej w strefie o szerokości 6m od przesyłowej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej, oznaczonej na rysunku planu.

## Rozdział V

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się granice strefy ochrony konserwatorskiej w obrębie układu urbanistycznego miasta lokacyjnego, w których ochronie podlega:
  - a) rozplanowanie,
  - b) charakter pierzei i skala zabudowy,
  - c) zachowane fragmenty zespołów zabudowy śródmiejskiej,
  - d) zieleń uliczna;
- 2) dla budynków o walorach kulturowych, oznaczonych na rysunku planu, będących charakterystycznym elementem zabudowy mieszkaniowej, przewidzianym do trwałej adaptacji z zachowaniem charakterystycznych form i faktur ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
  - a) wszelkich działań inwestycyjnych dotyczących zmiany gabarytów, zmian elewacji, w tym w szczególności dotyczących detalu i innych mających wpływ na kompozycje, (rytm pilastrów, przebieg gzymsów międzykondygnacyjnych, wieńczących, a także akcentowania osi głównej elewacji frontowej),
  - b) możliwości wyburzenia budynku - Wojewódzki Konserwator Zabytków może nałożyć obowiązek wykonania dokumentacji inwentaryzacyjnej obiektu wyburzanego,
  - c) odtworzenia lub nawiązania nowego budynku w skali, proporcjach, gabarytach i sposobie wyprawy elewacji zewnętrznej do obiektu wyburzanego, w przypadku rozbiórki uzasadnionej względami technicznymi uniemożliwiającymi adaptację;
- 3) dla budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej od strony przestrzeni publicznej wszelkie działania inwestycyjne dotyczące trwałych zmian gabarytów i elewacji wymagają zaopiniowania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) dla nowopowstających budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej, od strony przestrzeni publicznej należy przed opracowaniem projektu technicznego wystąpić o wytyczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz uzgodnić projekt przed uzyskaniem pozwolenia na budowę z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) dla nowopowstających obiektów zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej, ustala się obowiązek harmonijnego wkomponowania nowych i rozbudowywanych budynków frontowych w północną pierzeję ul. Łaskiej w zakresie: układu, skali, proporcji bryły, 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.

## Rozdział VI

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10.1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się przestrzenie publiczne - tereny urządzeń i tras komunikacyjnych - ulice oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KZ, 2KL, 3KL i 4KD.

2. W liniach rozgraniczających przestrzeni publicznych określonych w ust. 1 dopuszcza się adaptację, przebudowę oraz realizację nowych:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni;
- 3) nośników reklamowych.

3. W liniach rozgraniczających przestrzeni publicznych określonych w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

4. W liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KZ, 2KL i 4KD dopuszcza się realizację nowych:

- 1) ścieżek rowerowych;
- 2) przystanków komunikacji kołowej.

5. Działania określone w ust. 2 i 3 dopuszcza się pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów szczególnych, w tym standardów bezpieczeństwa ruchu drogowego, pieszego i warunków zagospodarowania pasa drogowego ulic.

## Rozdział VII

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MS i 2MS, ustala się: warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek budowlanych:

- 1) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) rozbudowa i przebudowa istniejących budynków mieszkalnych oraz realizacja nowej, zabudowy mieszkaniowej po spełnieniu warunków:
  - a) dla budynków frontowych:
    - lokalizacja: zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dla budynków nowych obowiązuje lokalizacja wjazdów lub przejazdów bramowych o szerokości min 5m,
    - wysokość: 3-4 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe,
    - dach: dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci 20 - 45°,
    - kierunek kalenicy: równoległy do granicy z terenami przestrzeni publicznej,
  - b) dla oficyn mieszkalnych:
    - obowiązek lokalizacji ściany budynku bezpośrednio przy jednej z granic działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizacji zabudowy,
    - wysokość: 2 – 3 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, przy czym oficyna nie może być wyższa od budynku frontowego,
    - dach: spadowy o kącie nachylenia połaci zbliżonym do kąta nachylenia połaci budynku frontowego z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ,
    - kierunek kalenicy: równoległy do granicy działki, przy której jest lokalizowana;
- 3) rozbudowa i przebudowa istniejących budynków gospodarczych oraz realizacja nowej zabudowy gospodarczej, po spełnieniu warunków:



- a) obowiązek lokalizacji ściany budynku bezpośrednio przy jednej z granic działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizacji zabudowy,
  - b) wysokość: 1 – 2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe,
  - c) dach: spadowy o kącie nachylenia połąci zbliżonym do kąta nachylenia połąci budynku frontowego z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ,
  - d) kierunek kalenicy: równoległy do granicy działki przy której jest lokalizowany;
- 4) zakaz lokalizacji ściany budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizacji zabudowy za wyjątkiem nadbudowy istniejącej ściany budynku mieszkalnego zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się realizację garaży i pomieszczeń gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w parterach budynków frontowych pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych w ilości określonej w § 11 pkt 12;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MS:
    - dla działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 163 i 147/5 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) - 1,4,
    - dla działki budowlanej o nr ewid. 164 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – 2,4,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MS - 2,1;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MS:
    - dla działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 163 i 147/5 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – 0,4,
    - dla działki budowlanej o nr ewid. 164 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – 0,7,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MS – 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MS:
    - dla działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 163 i 147/5 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – 10%,
    - dla działki budowlanej o nr ewid. 164 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – nie ustala się,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MS – 10%;
- 10) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych;
- 11) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 12) obowiązek realizacji miejsc postojowych na działce budowlanej (za wyjątkiem działki budowlanej o nr ewid. 164, zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) w ilości minimum:
- a) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej – 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) w przypadku realizacji funkcji handlowej – licząc łącznie:
    - 1 ogólnodostępne stanowisko postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - 1 ogólnodostępne stanowisko postojowe na każde 3 miejsca pracy,
    - 1 ogólnodostępne stanowisko dostaw towarów;

13) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek budowlanych odpowiednio dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) 1MS - z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KL - istniejąca ulica Łaska oraz z istniejącej ulicy Królewskiej,
- b) 2MS - z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KL - istniejąca ulica Łaska.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U, 5U, 6U, 7U, 8U i 9U ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek budowlanych:

- 1) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) rozbudowa i przebudowa istniejących budynków usługowych oraz realizacja nowej zabudowy usługowej po spełnieniu warunków:
  - a) rozbudowa i przebudowa istniejących budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę i przebudowę budynków zlokalizowanych przy granicy z drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KL przy tej granicy,
  - b) lokalizacja nowych budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - c) wysokość budynków:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3U, 5U i 8U – 2 – 3 kondygnacje naziemne,
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6U, 7U i 9U maksymalnie – 2 kondygnacje naziemne;
- 3) rozbudowa i przebudowa istniejących budynków gospodarczych oraz realizacja nowej zabudowy gospodarczej, w tym garażowej, po spełnieniu warunków:
  - a) lokalizacja budynków w głębi działki,
  - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna,
  - c) dach o kącie nachylenia połaci: nie większym niż 45°;
  - 4) zakaz lokalizacji ściany budynku bezpośrednio przy granicach działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem nadbudowy istniejącej ściany budynku usługowego zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
    - a) dla terenu o symbolu na rysunku planu 3U – 2,3,
    - b) dla terenu o symbolu na rysunku planu 5U – 1,
    - c) dla terenu o symbolu na rysunku planu 6U, - 0,8,
    - d) dla terenu o symbolu na rysunku planu 7U:
      - dla części działki o nr ewid. 134/6 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) - 0,64,
      - dla części działek o nr ewid. 140, 139, 138 i 135/1 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) - 0,
      - dla działki o nr ewid. 134/8 oraz dla działki budowlanej składającej się: z działki o nr ewid. 134/9 i części działki o nr ewid. 134/1 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – 1,2,
    - e) dla terenu o symbolu na rysunku planu 8U - 1,5,
    - f) dla terenu o symbolu na rysunku planu 9U – 0,7;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

budowlanej:

- a) dla terenu o symbolu na rysunku planu 3U - 0,8,
  - b) dla terenów o symbolu na rysunku planu 5U, 6U- 0,4,
  - c) dla terenu o symbolu na rysunku planu 7U:
    - dla części działki o nr ewid. 134/6 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) - 0,55,
    - dla części działek o nr ewid. 140, 139, 138 i 135/1 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) - 0,
    - dla działki o nr ewid. 134/8 oraz dla działki budowlanej składającej się: z działki o nr ewid. 134/9 i części działki o nr ewid. 134/1 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – 0,7,
  - d) dla terenu o symbolu na rysunku planu 8U - 0,5,
  - e) dla terenu o symbolu na rysunku planu 9U - 0,35;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej;
- a) dla terenów o symbolu na rysunku planu 3U i 7U - nie ustala się,
  - b) dla terenów o symbolu na rysunku planu 5U i 6U - 30%,
  - c) dla terenów o symbolu na rysunku planu 8U i 9U- 10%;
- 8) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 9) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
- a) słupki murowane (betonowe) o wymiarach min. 38x38cm o wysokości 1,40 – 1,80m w odstępach co 2,7 – 3,30 m,
  - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60cm,
  - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
  - d) całkowita wysokość ogrodzenia 1,40 – 1,80m;
- 10) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, o wypełnieniu powyżej 20% przęsła, z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 11) dopuszcza się podział działki o nr ewid. 134/1(zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej z do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW;
- 12) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek budowlanych odpowiednio dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) 3U – z istniejącej ulicy Królewskiej, dla działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid.: 162/2, 162/3 i 162/4 - z istniejącej ulicy Królewskiej na zasadzie istniejącej służebności przejazdu zapisanej w akcie notarialnym,
  - b) 5U – z istniejącej ulicy Żeromskiego bezpośrednio i za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem - 6KDW oraz z istniejącej ulicy Królewskiej,
  - c) 6U – z istniejącej ulicy Żeromskiego za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem - 6KDW,
  - d) 7U – z drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu - 1KZ i z dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KL oraz 3KL za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem – 7KDW,
  - e) 8U – z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem – 2KL,
  - f) 9U – z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem – 3KL za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem – 7KDW.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 5aU ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy;

- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów typu kiosk, obiekty małej gastronomii o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 30m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się realizację terenów zieleni jako tereny biologicznie czynne dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - 5U;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zbilansowanych dla potrzeb funkcji usługowej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U;
- 5) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
  - a) słupki murowane (betonowe) o wymiarach min. 38x38cm o wysokości 1,40 – 1,80m w odstępach co 2,7 – 3,30 m,
  - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
  - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
  - d) całkowita wysokość ogrodzenia 1,40 – 1,80m;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, o wypełnieniu powyżej 20% przęsła, z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) obsługa komunikacyjna działki z istniejącej ulicy Żeromskiego, za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem - 6KDW.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4U i 10U ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek budowlanych:

- 1) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) rozbudowa i przebudowa istniejących budynków usługowych przeznaczonych do adaptacji oraz realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
  - a) lokalizacja budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) realizacja nowej zabudowy na części działki o nr ewid. 137 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały), pod warunkiem zapewnienia dostępności komunikacyjnej z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 8KDW,
  - c) wysokość budynków – 2 -3 kondygnacje naziemne,
  - d) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci: nie większym niż 45°;
- 3) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej na trzeciej kondygnacji;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U zakaz lokalizacji ściany budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem nadbudowy istniejącej ściany budynku zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) dopuszcza się lokalizację ściany budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
  - a) dla terenu o symbolu na rysunku planu 4U - 1,3,
  - b) dla terenu o symbolu na rysunku planu 10U:
    - dla części działki o nr ewid. 137 i działki o nr ewid. 135/5 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – 2,3,
    - dla części działki o nr ewid. 135/1 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – 2,
    - dla części działki o nr ewid. 135/2 i dla działek o nr ewid. 135/4 i 135/6 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – 3;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu o symbolu na rysunku planu 4U - 0,55,

- b) dla terenu o symbolu na rysunku planu 10U:
  - dla części działki o nr ewid. 137 i działki o nr ewid.135/5 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – 0,75,
  - dla części działki o nr ewid. 135/1 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – 0,65,
  - dla części działki o nr ewid. 135/2 i dla działek o nr ewid. 135/4 i 135/6 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – 1;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu o symbolu na rysunku planu 4U - 10%,
  - b) dla terenu o symbolu na rysunku planu 10U– nie ustala się;
- 9) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
- 10) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
  - a) słupki murowane (betonowe) o wymiarach min. 38x38cm o wysokości 1,40 – 1,80m w odstępach co 2,7 – 3,30 m,
  - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
  - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
  - d) całkowita wysokość ogrodzenia 1,40 – 1,80m;
- 11) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 12) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek odpowiednio dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 4U – z istniejącej ulicy Królewskiej,
  - b) 10U – z drogi dojazdowej 4KD bezpośrednio oraz za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 8KDW.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11U-MS, ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek budowlanych:

- 1) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) rozbudowa i przebudowa istniejących budynków usługowych przeznaczonych do adaptacji oraz realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
  - a) lokalizacja budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) dla działki o numerze ewidencyjnym 146/3 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – maksymalna dopuszczalna odległość budynku frontowego od nieprzekraczalnej linii zabudowy wynosi 6m,
  - c) wysokość budynków
    - dla działki o nr ewid. 146/1 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – 2 – 3 kondygnacje naziemne,
    - dla działek budowlanych 146/2 i 146/3 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) – 2 kondygnacje naziemne,
  - d) dachy wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 30-45°;
- 3) zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej w parterach budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy gospodarczej, w tym garażowej, po spełnieniu warunków:
  - a) lokalizacja budynków w głębi działki,
  - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna,
  - c) dach spadowy o kącie nachylenia połaci: nie większym niż 45°;
- 5) zakaz lokalizacji ściany budynku bezpośrednio przy granicach działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizacji zabudowy;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
  - dla działki o nr ewid. 146/1 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały)– 1,7,

- dla działek 146/2 i 146/3 – 1;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - dla działki o nr ewid. 146/1 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały)– 0,6,
  - dla działek 146/2 i 146/3 – 0,5;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 9) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 10) obowiązek realizacji miejsc postojowych na działce budowlanej (za wyjątkiem działki o nr ewid. 146, zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) w ilości minimum:
  - a) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej – 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) w przypadku realizacji usług handlu – licząc łącznie:
    - 1 ogólnodostępne stanowisko postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - 1 ogólnodostępne stanowisko postojowe na każde 3 miejsca pracy,
    - 1 ogólnodostępne stanowisko dostaw towarów,
  - c) w przypadku realizacji innych usług – 1 ogólnodostępne stanowisko postojowe na każde 3 miejsca pracy;
- 11) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
  - a) słupki murowane (betonowe) o wymiarach min. 38x38cm o wysokości 1,40 – 1,80m w odstępach co 2,7 – 3,30 m,
  - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
  - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
  - d) całkowita wysokość ogrodzenia 1,40 – 1,80m;
- 12) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, o wypełnieniu powyżej 20% przęsła, z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 14) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek budowlanych z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KL.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12PU-U i 13PU-U, ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek budowlanych:

- 1) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) rozbudowa i przebudowa istniejących budynków oraz realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
  - a) rozbudowa i przebudowa istniejących budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę i przebudowę budynków zlokalizowanych przy granicy z drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KL przy tej granicy,
  - b) lokalizacja nowych budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - c) wysokość budynków – 2 kondygnacje naziemne, za wyjątkiem istniejących budynków trzykondygnacyjnych;
- 3) adaptacja istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 13PU-U;
- 4) dopuszcza się lokalizację usług handlu pod warunkiem zapewnienia w obrębie własnej działki budowlanej miejsc postojowych w ilości minimum:
  - a) 1 ogólnodostępne stanowisko postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

- b) 1 ogólnodostępne stanowisko postojowe na każde 3 miejsca pracy,
- c) 1 ogólnodostępne stanowisko dostaw towarów;
- 5) zakaz lokalizacji ściany budynku bezpośrednio przy granicach działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem nadbudowy istniejącej ściany budynku zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z warunkami określonymi w § 16 pkt 2;
- 6) dachy nowej zabudowy: spadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż – 45°;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej –1;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej - 10%;
- 10) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 11) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek budowlanych odpowiednio dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 12PU-U – z istniejącej ulicy Królewskiej za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej - 5KDW,
  - b) 13PU-U – z drogi lokalnej oznaczonej 2KL.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 14E i 15E ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek:

- 1) adaptacja istniejących obiektów z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek odpowiednio dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 14E – z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KL za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej - 7KDW,
  - b) 15E – z ulicy Żeromskiego (na zasadzie istniejącej służebności przejazdu zapisanej poszczególnych akcie notarialnym).

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KZ, KL, KD i KDW, ustala się warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) dla drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KZ - szerokość w liniach rozgraniczających 30 - 25 m, jezdnia dwupasmowa szerokości pasa jezdni 7m;
- 2) dla dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 2KL - szerokość w liniach rozgraniczających 15m, jezdnia szerokości 6m,
  - b) 3KL - szerokość w liniach rozgraniczających 20m, jezdnia szerokości 6m;
- 3) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD - szerokość w liniach rozgraniczających 27,5-35,5m, jezdnia szerokości 6m;
- 4) dla dróg dojazdowych wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 5KDW - szerokość w liniach rozgraniczających 6,5m,
  - b) 6KDW - szerokość w liniach rozgraniczających 6m,
  - c) 7KDW - szerokość w liniach rozgraniczających 6m z poszerzeniem do 15m w celu realizacji miejsc postojowych,
  - d) 8KDW - szerokość w liniach rozgraniczających 5m, plac manewrowy na zakończeniu.

## Rozdział VIII

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

§ 19. Z uwagi na istniejące uwarunkowania dla obszaru objętego planem nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, które podlegają ochronie lub zostały wskazane jako narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych – na podstawie przepisów odrębnych.

#### Rozdział IX

##### Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

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

2. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz wtórnych podziałów działek, za wyjątkiem:

- 1) podziału działki o nr ewid. 133/2 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały), parametry działki uzyskanej w wyniku podziału, w tym: szerokość frontu i długość działki określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie;
- 2) podziału działki o nr ewid. 134/1 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDW.

#### Rozdział X

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

§ 21. Dla obszaru objętego planem w strefie szerokości 6m od przebiegu sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej, oznaczonej na rysunku planu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

#### Rozdział XI

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

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

- 1) drogi publiczne;
- 2) drogi wewnętrzne.

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

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

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

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

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



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

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

- 1) w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, teren w granicach opracowania planu jest uzbrojony wystarczająco;
- 2) w celu odwodnienia terenu w granicach opracowania planu konieczne jest wybudowanie sieci kanalizacji deszczowej w ulicach Królewskiej, Łaskiej i Żeromskiego;
- 3) dopuszcza się adaptację i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę: z istniejących sieci zlokalizowanych w ulicach: Królewskiej, Żeromskiego, Kilińskiego i Królewskiej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wody deszczowej:
  - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicach: Żeromskiego, Kilińskiego, Łaskiej,
  - b) dopuszcza się realizację odcinka kanalizacji sanitarnej w ulicy Łaskiej w przypadku konieczności likwidacji sieci kanalizacyjnych biegnących w stronę ulicy Żeromskiego na terenie posesji 35-43 przy ulicy Łaskiej,
  - c) odprowadzenie wody deszczowej do projektowanych sieci kanalizacji deszczowej w ulicach:
    - Królewskiej i Żeromskiego prowadzonej ze spadkiem do rowu biegnącego wzdłuż ulicy Łaskiej,
    - Łaskiej w kierunku ulicy Kobusiewicza,
    - odcinku projektowanej drogi zbiorczej od ulicy Kilińskiego do Łaskiej prowadzonej ze spadkiem w kierunku istniejącej kanalizacji ułożonej w istniejącym odcinku ulicy Kilińskiego oraz istniejącej kanalizacji deszczowej, biegnącej wzdłuż ulicy Kilińskiego;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
  - a) istniejącą w obszarze planu stację transformatorową z dopuszczeniem konserwacji, wymiany oraz przebudowy obiektu,
  - b) istniejącą sieć niskiego napięcia;
- 4) zaopatrzenie w gaz przewodowy: docelowo po wybudowaniu sieci gazowej średniego

- ciśnienia prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych: Łaska, Kilińskiego i Żeromskiego;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą: z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu ekologicznych nośników energii;
  - 6) wyposażenie w łącze telefoniczne: z sieci kablowej prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 7) odpady: gromadzenie odpadów w indywidualnych pojemnikach na działkach i opróżnianie ich w ramach miejskiego systemu utrzymania czystości, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
  - 8) wszystkie sieci realizowane i eksploatowane przez odpowiedniego zarządcę sieci (dostawcę usług).

## Rozdział XII

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26.1 Do czasu realizacji odcinka projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KZ ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania działek zlokalizowanych w liniach rozgraniczających w/w drogi.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – 5aU.

## Rozdział XIII

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

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

- 1) 1MS - dla działki o nr ewid. 164 - 10%;
- 2) 2MS:
  - a) dla działki o nr ewid. 142 – 15%,
  - b) dla działek o nr ewid. 141, 143 i 145 - 10%;
- 3) 5U – dla działki o nr ewid. 133/1 - 10%;
- 4) 6U – 15%;
- 5) 10U – dla części działek o nr ewid. 135/1 i 137 - 15%;
- 6) 11U-MS:
  - a) dla działek onr ewid. 146/1 i 146/3 - 15%,
  - b) dla działki o nr ewid. 146/2 - 10%.

## Rozdział XIV

### Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miasta

Jan Bizoń