

Uchwała Nr XVIII/199/08  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia 29 lutego 2008 roku

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 (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; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz 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; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880), w związku z Uchwałą Nr VII/67/07 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 26 kwietnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola, uchwała się, co następuje:

Rozdział I  
Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Konwaliowej, Łaskiej i Łódzkiej, w granicach:

- 1) od północnego wschodu: oś ulicy Łódzkiej (drogi krajowej Nr 12 i 14);
- 2) od południa: południowa linia rozgraniczająca ulicy Łaskiej;
- 3) od zachodu: zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Konwaliowej oraz zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) obowiązujące granice działek budowlanych,

- d) granice działek z możliwością lokalizacji zabudowy,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej,
  - g) budynki istniejące do adaptacji,
  - h) budynki istniejące do likwidacji,
  - i) sieć wodociągowa do adaptacji, z dopuszczeniem zmiany trasy,
  - j) sieć telefoniczna do adaptacji, z dopuszczeniem zmiany trasy,
  - k) sieć kanalizacji sanitarnej do adaptacji z dopuszczeniem zmiany trasy,
  - l) sieć kanalizacji deszczowej do adaptacji z dopuszczeniem zmiany trasy,
  - m) sieć energetyczna napowietrzna niskiego napięcia do adaptacji z dopuszczeniem zmiany trasy,
  - n) sieć energetyczna napowietrzna średniego napięcia wraz ze strefą ograniczonego użytkowania do adaptacji z dopuszczeniem zmiany trasy,
  - o) sieć energetyczna skablowana wysokiego napięcia do adaptacji z dopuszczeniem zmiany trasy,
  - p) sieć energetyczna napowietrzna wysokiego napięcia wraz ze strefą ograniczonego użytkowania do adaptacji z dopuszczeniem zmiany trasy;
- 2) proponowanymi ustaleniami planu są:
- a) budynki istniejące proponowane do likwidacji,
  - b) proponowany wjazd.

§ 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) 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;

- 10) funkcji podstawowej – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 11) funkcji dopuszczalnej – rozumie się przez to przeznaczenie, inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 13) adaptacji budynków – rozumie się przez to przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością ich remontu, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania w ramach funkcji określonych dla danego terenu;
- 14) 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;
- 15) rozbudowie budynków – rozumie się przez to przekształcenia powiększające jego kubaturę;
- 16) przebudowie budynków – rozumie się przez to przekształcenia zmieniające parametry użytkowe lub techniczne istniejących budynków, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość i liczba kondygnacji;
- 17) powierzchni zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię terenu działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 18) oddziaływaniu na środowisko – rozumie się przez to oddziaływanie na środowisko oraz na zdrowie ludzi;
- 19) przedsięwzięciu – rozumie się przez to inwestycje budowlane polegające na przekształceniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu wymagających 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 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) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, dla którego określa się:
  - a) funkcję podstawową: usługi nieuciążliwe,
  - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na 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;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 2U, dla którego określa się:
  - a) funkcję podstawową: usługi nieuciążliwe,
  - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, przebudowie oraz na 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) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 3U, dla którego określa się:
  - a) funkcję podstawową: usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic nieruchomości,
  - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, przebudowie oraz na 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 4MN, dla którego określa się:
  - a) funkcję podstawową: zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
  - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na wyznaczeniu działek uzupełniających w celu powiększenia bezpośrednio przylegających działek zabudowy mieszkaniowej oraz adaptacji i przebudowie istniejącego budynku zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolami 5E i 6E, dla którego określa się przeznaczenie służące działaniom polegającym adaptacji istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz na realizacji nowej stacji z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 6) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDGP, 2KDZ, 3KDL i 4KDD, dla których określa się:
  - a) funkcję podstawową: prawidłowe funkcjonowanie układu komunikacyjnego i bezpośrednia obsługa przyległej zabudowy,
  - b) funkcję dopuszczalną: realizacja miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych, prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego,
  - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na utrzymaniu i modernizacji istniejących dróg: głównej ruchu przyspieszonego – 1KDGP, lokalnej – 3KDL, dojazdowej – 4KDD oraz realizacji projektowanej drogi zbiorczej – 2KDZ;
- 7) teren ciągu pieszo - jezdni oznaczony na rysunku planu symbolem: 5KX, dla którego określa się:
  - a) funkcję podstawową: prawidłowe funkcjonowanie układu komunikacyjnego

- i bezpośrednia obsługa przyległej zabudowy,
- b) funkcję dopuszczalną: realizacja ścieżki rowerowej, prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym, na realizacji, utrzymaniu i modernizacji projektowanego ciągu pieszo – jezdni – 5KX.

§ 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:

- 1) wymagające ukształtowania – tereny rozwojowe o funkcji usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem 1U;
- 2) wymagające uporządkowania, uzupełnienia funkcji i kontynuacji rozpoczętych procesów urbanizacji – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 2U i 3U.

### Rozdział IV

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

§ 8. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, lub dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany za wyjątkiem dróg, sieci infrastruktury technicznej oraz za wyjątkiem instalacji do magazynowania lub dystrybucji ropy naftowej lub produktów naftowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3U;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza teren działki, dla której inwestor nabył tytuł prawny w stosunku do funkcji terenów przyległych;
- 3) 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, powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji;
- 4) zakaz stosowania nieekologicznych nośników energii i emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 5) obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości;
- 6) dla obiektów mieszczących jednocześnie funkcje mieszkalne i usługowe obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę pomieszczeń mieszkalnych przed uciążliwościami wynikającymi z działalności usługowej;
- 7) obowiązek zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 4MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) 2U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

## Rozdział V

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

§ 9. Dla obszaru objętego planem nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

## Rozdział VI

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

## Rozdział VII

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek budowlanych:

- 1) realizacja nowej zabudowy usługowej po spełnieniu warunków:
  - a) lokalizacja nowych budynków od strony dróg publicznych zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) wysokość budynków: maksymalnie 13m, 1 – 2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe,
  - c) dachy budynków płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci maksymalnie 45°;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych pod warunkiem realizacji w jednym obiekcie usługowym;
- 4) zakaz realizacji piwnic;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się lokalizację ściany budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, za wyjątkiem działek budowlanych powstałych w wyniku wtórnego podziału;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 9) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 8) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, o wypełnieniu powyżej 20% przęsła oraz z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, a w stosunku do osób zatrudnionych z zachowaniem wskaźnika minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca pracy;
- 10) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek budowlanych z drogi dojazdowej, istniejącej ulicy Konwaliowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD oraz z ciągu pieszo – jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KX.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek budowlanych:

- 1) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) rozbudowa i przebudowa istniejących budynków usługowych i mieszkalnych oraz realizacja nowej zabudowy usługowej i mieszkalnej po spełnieniu warunków:

- a) rozbudowa i przebudowa istniejących budynków od strony dróg publicznych zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) lokalizacja nowych budynków od strony dróg publicznych zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- c) wysokość budynków usługowych: maksymalnie 13m, 1 – 2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe,
- d) wysokość budynków mieszkalnych: maksymalnie 13m, 1 – 3 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe,
- e) dachy budynków płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci maksymalnie 45°;
- 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: maksymalnie 7m, 1 kondygnacja naziemna,
  - c) dachy budynków spadowe o kącie nachylenia połaci maksymalnie 45°;
- 4) dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych w obiekcie usługowym lub mieszkalnym;
- 5) zakaz realizacji piwnic, za wyjątkiem budynków mieszkalnych;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
- 7) zakaz lokalizacji ściany budynku bezpośrednio przy granicach działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizacji zabudowy;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50% dla działki budowlanej o nr ewid. 95 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) oraz 40% dla pozostałych działek budowlanych;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej: 10%; dla działki budowlanej o nr ewid. 95 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) oraz 20% dla pozostałych działek budowlanych;
- 10) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 11) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, o wypełnieniu powyżej 20% przęsła, oraz z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, a w stosunku do osób zatrudnionych z zachowaniem wskaźnika minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca pracy;
- 13) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek budowlanych:
  - a) dla działki budowlanej o nr ewid. 95 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) z projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ o ograniczonej dostępności wyłącznie do relacji prawoskrętów o lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla pozostałych działek budowlanych z istniejącej ulicy Łaskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL,
  - c) dla działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 97 i 98/1 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) dopuszcza się zjazd z projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ o ograniczonej dostępności wyłącznie do relacji prawoskrętów i wyłącznie jako wjazd na teren nieruchomości o lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U 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 dróg publicznych zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) lokalizacja nowych budynków od strony dróg publicznych zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - c) wysokość budynków: maksymalnie 13m, 1 – 2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe,
  - d) dachy budynków płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci maksymalnie 45°;
- 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: maksymalnie 7m, 1 kondygnacja naziemna,
  - c) dach o kącie nachylenia połaci: nie większym niż 45°;
- 4) zakaz realizacji piwnic;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 8) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 9) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, o wypełnieniu powyżej 20% przęsła oraz z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, a w stosunku do osób zatrudnionych z zachowaniem wskaźnika minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca pracy;
- 11) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek budowlanych:
  - a) z istniejącej ulicy Łaskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL,
  - b) dla działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 100, 101 i 102 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) dopuszcza się z istniejącej ulicy Łódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP na zasadach ustalonych z zarządcą drogi,
  - c) dla działki budowlanej składającej się z działek o nr ewid. 99/1 i 99/2 (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały) dopuszcza się zjazd z projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ o ograniczonej dostępności wyłącznie do relacji prawoskrętów i wyłącznie jako wjazd na teren nieruchomości o lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN, ustala się: warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek wyznaczonych na rysunku planu:

- 1) adaptacja istniejącego budynku zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz realizacji nowej zabudowy;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki zabudowanej w stosunku do powierzchni wydzielonej działki – 47%, dla pozostałych nie ustala się;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki:
  - a) dla działki z istniejącą zabudową – 50%,
  - b) dla pozostałych działek – 100%;
- 5) realizacja ogrodzeń od strony drogi publicznej po spełnieniu warunków:
  - a) słupki murowane (betonowe) o wysokości 1,40 – 1,80m,
  - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60cm,
  - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,



- d) całkowita wysokość ogrodzenia 1,40 – 1,80m;
- 6) obsługa komunikacyjna na dotychczasowych zasadach, z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5E ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy budowlanych:

- 1) adaptacja istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację ściany budynku bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) obsługa komunikacyjna działki budowlanej z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6E ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek budowlanych:

- 1) realizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację ściany budynku bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) obsługa komunikacyjna działki budowlanej z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDGP, 2KDZ, 3KDL i 4 KDD ustala się warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) dla drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ – szerokość w liniach rozgraniczających 24 – 30 m;
- 3) dla drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL – szerokość w liniach rozgraniczających 23 m;
- 4) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD – szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 5KX, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w tym pas nawierzchni utwardzonej o szerokości min. 4,5 m.

## 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 terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U dopuszcza się połączenie

działek i ponowny podział nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych działek za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U i na warunkach ustalonych w pkt. 2 oraz terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDZ.

## Rozdział X

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

§ 21. Dla obszaru objętego planem w strefie ograniczonego użytkowania szerokości 36 m od przebiegu sieci energetycznej, napowietrznej, wysokiego napięcia, oznaczonej na rysunku planu ustala się 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) ciąg pieszo – jezdny.

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

3. Na skrzyżowaniach dróg w obrębie narożnych ściąg 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, telekomunikacyjne, ciepłne lub gazowe.

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 w/w teren uzbrojony jest wystarczająco;
- 2) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnych należy powiązać projektowany odcinek kanalizacji sanitarnej w ulicy Łaskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL oraz w ulicy oznaczonej symbolem 2 KDZ z istniejącym w ulicy Konwaliowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
- 3) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej w/w teren uzbrojony jest wystarczająco;
- 4) dopuszcza się adaptację i modernizację z możliwością zmiany trasy 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;

- 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 terenu, 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:
  - a) tereny przyległe do ulicy Konwaliowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD mogą być obsługiwane przez wodociąg  $\Phi$  150,
  - b) działki na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U mogą być zaopatrywane w wodę z wodociągu  $\Phi$  100 usytuowanego na tym terenie,
  - c) tereny wzdłuż ul. Łaskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL zostaną obsługiwane przez istniejący wodociąg  $\Phi$  200;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - a) w oparciu o projektowane odcinki kanalizacji sanitarnej  $\Phi$  200 w ulicy Łaskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL oraz w projektowanej drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ,
  - b) tereny przyległe do ulicy Konwaliowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD mogą być obsługiwane przez kanał sanitarny  $\Phi$  200,
  - c) ulica Łódzka oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDGP uzbrojona jest w kanał sanitarny  $\Phi$  300, który znajduje się na terenie poza zakresem opracowania;
- 3) odprowadzenie wody deszczowej:
  - a) tereny przyległe do ulicy Konwaliowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD mogą być obsługiwane przez kanał deszczowy  $\Phi$  300 i 500,
  - b) tereny wzdłuż ul. Łaskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL zostaną obsługiwane przez istniejący kanał deszczowy  $\Phi$  300 – 500,
  - c) ulica Łódzka oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDGP uzbrojona jest w kanalizację deszczową w zakresie średnic 600 – 800;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
  - a) istniejącą i projektowaną stację transformatorową 15kV,
  - b) istniejącą i projektowaną napowietrzną lub kablową sieć niskiego i wysokiego napięcia;
- 5) zaopatrzenie w gaz przewodowy: po wybudowaniu sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą: z miejskiej sieci ciepłowniczej lub alternatywnie z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu ekologicznych nośników energii;
- 7) wyposażenie w łącze telefoniczne: z sieci kablowej prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 8) odpady: gromadzenie odpadów w indywidualnych pojemnikach na działkach i opróżnianie ich w ramach miejskiego systemu utrzymania czystości, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 9) 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 2KDZ ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania działek zlokalizowanych w liniach rozgraniczających w/w drogi.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

## Rozdział XIII

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

§ 27. Ustala 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) 1U równą 15 %;
- 2) dla 2U, 3U oraz pozostałych terenów 0 %.

## 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

Marek Podsadniak