

10.12.2024  
dnia

RADCA PRAWNY

po  
Bartosz Marchel

Projekt

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprockiej i Główniej**

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 2024 r. poz. 1465 i 1572) 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 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), a także uchwały nr LXXVI/1094/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprockiej i Główniej, uchwala 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: Paprockiej i Główniej nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola, przyjętego uchwałą nr X/199/19 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Paprockiej i Główniej, 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 składający się z trzech rysunków oznaczonych w kolejności numerami: 1A, 1B, 1C;
- 2) 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 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 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,

SEKRETARZ MIASTA

Izabela Zborowska

- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) cyfrowo-literowe oznaczenia przeznaczenia terenów,
  - e) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
  - f) granica działki z możliwością lokalizowania zabudowy,
  - g) wymiarowanie (m);
- 2) oznaczenie graficzne na rysunku, które nie jest wymienione w pkt 1, ma 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) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – rozumie się przez to dach o minimum dwóch połaciach, których kąt nachylenia jest równy lub większy niż 12°;
- 3) **dachu jednospadowym** – rozumie się przez to dach o jednej połaci, której kąt nachylenia jest równy lub większy niż 12°;
- 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 2024 r. poz. 1130);
- 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 2024 r. poz. 266, 834, 859 i 1681);
- 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 2024 r. poz. 1251);
- 8) **linii rozgraniczającej** – rozumie się przez to wyznaczone na rysunku planu linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **modernizacji** – rozumie się przez to unowocześnienie i trwałe ulepszenie obiektu budowlanego;
- 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 o nie więcej niż 1,5 m;
- 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) **obszarze planu** – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;

- 14) **odnawialnych źródeł energii** – rozumie się przez to źródła stosownie do definicji zawartej w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361);
- 15) **oddziaływaniu na środowisko** – rozumie się przez to oddziaływanie na środowisko, o którym mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112);
- 16) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 17) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 18) **rewaloryzacji** – rozumie się przez to działania mające na celu przywrócenie wartości użytkowych i estetycznych, w tym odpowiedniej ekspozycji dziedzictwa kulturowego; rezultatem tych działań jest dostosowanie funkcjonalne zdegradowanej przestrzeni do wymogów współczesnych użytkowników oraz integracja z kontekstem urbanistycznym, z zachowaniem walorów historycznych;
- 19) **rozbudowie** – rozumie się przez to wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji, z wyjątkiem wysokości;
- 20) **rysunku planu** – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000;
- 21) **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;
- 22) **usługach uciążliwych** – rozumie się przez to działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu;
- 23) **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.

#### § 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do

- parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
  - 11) stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

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

- 1) 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;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.**

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

§ 6. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-MW-U** i **2MN-MW-U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub,
  - c) usług z wyłączeniem usług kultu religijnego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wyłączeniem usług kultu religijnego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IE**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

## **Rozdział 3.**

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

§ 7. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające uporządkowania, uzupełnienia funkcji i kontynuacji rozpoczętych procesów urbanizacji – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-MW-U** i **2MN-MW-U** oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-U**.

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-MW-U** – 750 m<sup>2</sup>,

- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-MW-U** – 370 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** – 500 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** – 30 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) nakaz kształtowania zagospodarowania terenu, nawierzchni ulic i chodników, dojść i dojazdów, w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) zakaz lokalizacji parkingów, garaży i zespołów garaży jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej;
- 3) dla budynków istniejących i nowych, usytuowanych na tej samej działce budowlanej ustala się nakaz stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i ich kolorystyki;
- 4) dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających standardy użytkowania budynków.

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

- 1) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej: minimum 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 2) w przypadku realizacji funkcji usługowej: minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.

2. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 stanowisk postojowych należy przeznaczyć minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż jedno stanowisko postojowe, na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie garażu.

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

- 1) **1MN-MW-U** – z ulicy Paprockiej i Kardynała Stefana Wyszyńskiego zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) **2MN-MW-U** – z ulicy Paprockiej i Kardynała Stefana Wyszyńskiego zlokalizowanych poza granicami planu;
- 3) **1MN-U** – z ulicy Głównej i Kardynała Stefana Wyszyńskiego zlokalizowanych poza granicami planu;
- 4) **1IE** – z ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego zlokalizowanej poza granicami planu.

## **Rozdział 4.**

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

§ 12. 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, które powodują przekraczanie dopuszczalnych standardów i norm środowiskowych w stosunku do istniejącej i projektowanej funkcji danej działki budowlanej oraz terenów i działek sąsiednich;
- 3) zakazy określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą inwestycji celu publicznego, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa – realizacja inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenie ich do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dojazdów, parkingów oraz placów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zakaz prowadzenia działalności mogących wpływać ujemnie i pogorszyć stan Jednolitych Części Wód;
- 7) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz składowania i magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska;
- 9) w przypadku realizacji indywidualnych systemów ogrzewania nakaz stosowania źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 10) nakaz zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych, według następującej klasyfikacji:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-2MN-MW-U** i **1MN-U** – ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - b) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 13. 1. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

- 1) 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;

2) dopuszcza się nowe nasadzenia i uzupełnienia zieleni przy zastosowaniu zasad kompozycji oraz zróżnicowanego doboru gatunkowego roślin.

2. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w rozdziale 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów.

## **Rozdział 6.**

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

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem ochronie podlega obiekt objęty gminną ewidencją zabytków, oznaczony na rysunku planu i przedstawiony w poniższej tabeli:

Lp.	Adres	Obiekt	Nr karty GEZ	Rejestr zabytków
1.	ul. Paprocka 13	dom	157	-----

2. Dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:

1) dopuszczenie rewaloryzacji, która nie doprowadzi do niekorzystnych zmian w skali, zniekształcenia formy oraz na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowych tradycji: architektonicznych proporcji, detalu wystroju architektonicznego elewacji, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych, proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej;

2) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych, w tym: anten telewizyjnych, klimatyzatorów, skrzynek telekomunikacyjnych, elektrycznych i gazowych, paneli fotowoltaicznych na elewacjach frontowej i bocznych oraz na połaciach dachowych, od strony przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 7.**

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

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem do przestrzeni publicznej zalicza się teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KR**.

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

1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających osoby ze szczególnymi potrzebami;

2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

## **Rozdział 8.**

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

§ 16. 1. Zagospodarowanie terenu oraz rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy pod warunkiem, że jej użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz przy spełnieniu pozostałych warunków niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów z zakazem ich powiększania w przypadku, gdy istniejąca zabudowa przekracza ustalone w planie parametry i wskaźniki.

3. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów, a w sytuacji rozbudowy i nadbudowy nie ma obowiązku osiągnięcia minimalnych parametrów i wskaźników ustalonych w planie w przypadku, gdy istniejąca zabudowa nie osiąga minimalnych ustalonych w planie parametrów i wskaźników.

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

§ 17. 1. Nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z wyjątkiem lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przebudowę i bieżącą konserwację istniejących obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się poza ustaloną planem nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 11,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m,

b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych  $12^{\circ}$  -  $40^{\circ}$ ,
- dla budynków gospodarczych i garaży: płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją  $\pm 5^{\circ}$  o maksymalnym kącie nachylenia  $40^{\circ}$ , przy czym dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$ ;

3) lokalizacja budynków gospodarczych i garaży:

- a) w odległości nie bliżej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej działkę budowlaną z drogą publiczną,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizowania zabudowy;
- 4) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizowania zabudowy.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;



2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 11,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m,

b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych  $12^{\circ}$  -  $40^{\circ}$ ,
- dla budynków gospodarczych i garaży: płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją  $\pm 5^{\circ}$  o maksymalnym kącie nachylenia  $40^{\circ}$ , przy czym dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$ ;

3) obowiązek lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w odległości nie bliżej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej działkę budowlaną z drogą publiczną;

4) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizowania zabudowy.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U**, ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 9,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m,

b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: płaskie lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych  $12^{\circ}$  -  $40^{\circ}$ ,
- dla budynków gospodarczych i garaży: płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zbliżonym do kąta nachylenia połaci dachowych budynku frontowego z tolerancją  $\pm 5^{\circ}$  o maksymalnym kącie nachylenia  $40^{\circ}$ , przy czym dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$ ;

3) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garażowej w bryle jednego budynku.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** ustala się:

1) parametry zabudowy: maksymalna wysokość budynków – 4,0 m;

- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%.

## **Rozdział 9.**

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

§ 22. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Scalania i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, można dokonać na zasadach i warunkach:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN-MW-U**:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 750 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MN-MW-U**:
  - a) minimalna powierzchnia działki: – 370 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 10,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN-U**:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 11,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1IE**:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 30 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°;
- 5) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w ust. 2, nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi oraz pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 10.**

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

§ 23. Na obszarze objętym planem:

- 1) obowiązuje postępowanie wynikające z przepisów odrębnych w przypadku realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) usług uciążliwych,
- b) usług w zakresie obsługi komunikacji, tj.: warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, stacji paliw,
- c) myjni samochodowych,
- d) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

## **Rozdział 11.**

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

§ 24. 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 istniejącą ulicę Paprocką;
- 3) drogi wewnętrzne, dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

§ 25. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR**, stanowiącego fragment drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami planu ustala się szerokość fragmentu pasa drogowego od 0 m do 5,0 m.

§ 26. 1. Zasady uzbrojenia terenu przeznaczanego pod zabudowę obejmują sieci i urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, w tym przepompownie ścieków, odprowadzania wód opadowych, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłne lub gazowe.

2. Dopuszcza się 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.

§ 27. 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 przy spełnieniu pozostałych warunków niniejszej uchwały, jeżeli ustalenia szczegółowe w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowią inaczej.

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

- 1) w liniach rozgraniczających terenu komunikacji 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 uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach odrębnych.

§ 29. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
  - b) zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych należy zapewnić poprzez hydranty ppoż. montowane na sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
  - b) powierzchniowo w obrębie terenu własnej działki z dopuszczeniem innych rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami: obowiązek gromadzenia odpadów na terenie działek i ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
  - a) z projektowanej miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - b) z projektowanej sieci gazowej,
  - c) z indywidualnych systemów ogrzewania w oparciu o:
    - odnawialne źródła ciepła o mocy do 100 kW, 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 odrębnymi z zakresu prawa energetycznego;
- 6) w zakresie usług telekomunikacyjnych:
  - a) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
  - b) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci opartej na systemach radiowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz ziemny w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia; do czasu doprowadzenia gazu przewodowego dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli propan-butan;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) w oparciu o istniejące i projektowane sieci niskiego napięcia,
  - b) w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe,
  - 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) dopuszcza się docelowe skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- f) w granicach wszystkich terenów dopuszcza się sytuowanie i realizację wewnętrznych 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 12.**

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

**§ 30.** 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:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-MW-U** i **2MN-MW-U**;
- 2) 5% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U**. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** – nie ustala się.

2. Opłata nie dotyczy działek stanowiących własność miasta Zduńska Wola w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

3. Wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IE** i **1KR**.

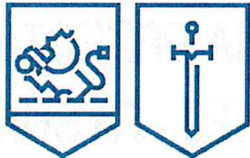
## **Rozdział 13.**

### **Przepisy końcowe**

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

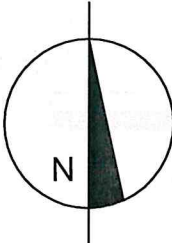
2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Zduńska Wola oraz poprzez zamieszczenie jej treści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.






**ZDUŃSKA WOLA** MIEJSCOWY  
URZĄD MIASTA W REJONIE

**SKALA 1:1000**



SKALA 0



---

---

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU  
ULIC: PAPROCKIEJ I GŁÓWNEJ - RYSUNEK NR 1A

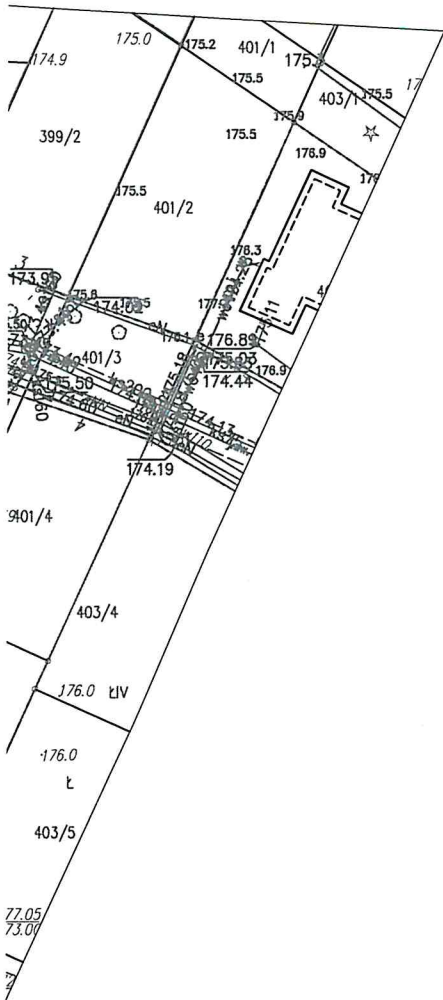




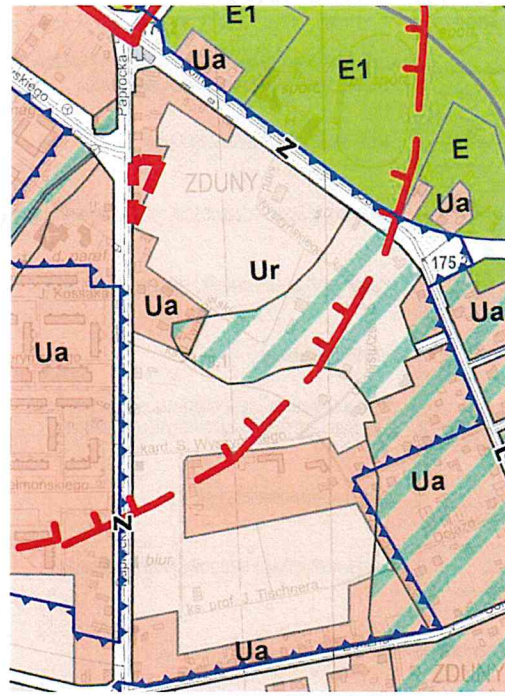
ENTU MIASTA ZDUŃSKA WOLA

ARKUSZ NR 4





Wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zduńska Wola przyjętego uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola Nr XI/199/19 z dnia 27 czerwca 2019r. skala: 1 10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**OZNACZENIA**

- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- WODY OTWARTE, POWIERZCHNIOWE (CIEKI, STAWY)

**GLÓWNE STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

- STREFY OCHRONY EKOLOGICZNEJ, W TYM:
- STREFY URBANIZACJI, W TYM:
- TERENY ZABUDOWANE, W TYM:
- TERENY ROZWOJOWE, W TYM:
- OGRANICZENIA ZABUDOWA ISTNIEJĄCA "Ua" I PRZESADZONA "Ur" NA TERENACH MNIEJ PRZYDATNYCH DLA ZABUDOWY
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI

**KOMUNIKACJA**

- ULICE MIEJSKIEGO, PODSTAWOWEGO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO (KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA)

**USTALENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

- OBOWIĄZUJĄ ODPOWIEDNIE WARUNKI OCHRONY I REALIZACJI ZABUDOWY POD KONTROLĄ WKZ
- OCHRONA CZYSTOŚCI WÓD, ZACHOWANIE SYSTEMU HYDROGRAFICZNEGO TERENU, UTRZYMANIE ODPI WYLU WODY
- DLA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLEM "E" ZAKAZ ZABUDOWY, ADAPTACJA CZASOWA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY - ZA WYJĄTKIEM TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLEM "E1" W TYM: TERENÓW SPORTOWYCH, OGRÓDOWI OZDABIAJĄCYCH, PLACU WOLNOŚCI, PLACU PAROWEGO
- ADAPTACJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY Z DOPUSZCZENIEM MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I WYMIANY BUDYNKÓW. DĄŻENIA DO PEŁNEGO UZBROJENIA, ZABUDOWA REZERW TERENÓWYCH
- REALIZACJA MIESZKALNICTWA I USŁUG
- UCIAZLIWOŚĆ USŁUG NIE WYKRACZAJĄCA POZA GRANICE DZIAŁKI. PEŁNE UZBROJENIE BEZPIECZNE EKOLOGICZNIE
- ZABUDOWA NISKA, SPRAWDZENIE WARUNKÓW POSADOWIENIA I POZIOMU PARTERU. PEŁNE UZBROJENIE TERENU W KANALIZACJĘ
- OBOWIĄZUJĄ USTALENIA TYCH PLANÓW

# ARKUSZ NR 6

## OZNACZENIA

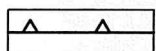
### ELEMENTY USTALEŃ PLANU



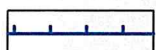
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



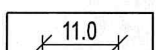
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



GRANICA DZIAŁKI Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZOWANIA ZABUDOWY



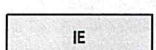
OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW



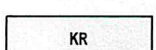
WYMIAROWANIE (m)



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ  
LUB USŁUG



TEREN ELEKTROENERGETYKI



TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

### ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU



ISTNIEJĄCE NAZWY ULIC

Rysunek został sporządzony na kopii mapy zasadniczej  
w postaci wektorowej w skali 1:1000  
wydanej przez Starostę Zduńskowolskiego w dniu 21.11.2023 r.

Licencja nr: GKN.6642.4.25.2023\_1019\_P

Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000,  
PL-2000, strefa 6

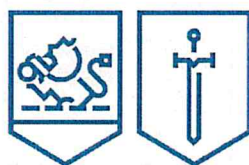
URZĄD MIASTA ZDUŃSKA WOLA  
BIURO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
DZIAŁ MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

#### ZESPÓŁ AUTORSKI:

Dyrektor Biura Gospodarki Przestrzennej: mgr Piotr Ignaczewski  
Kierownik Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: mgr Marzena Ogińska

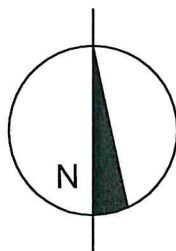
mgr inż. arch. Karina Durka  
inż. Patrycja Piorun - Masłowska  
mgr inż. Kinga Salamon





ZDUŃSKA WOLA  
URZĄD MIASTA

MIEJSCOWY  
W REJONIE



SKALA 1:1000

SKALA

0



---

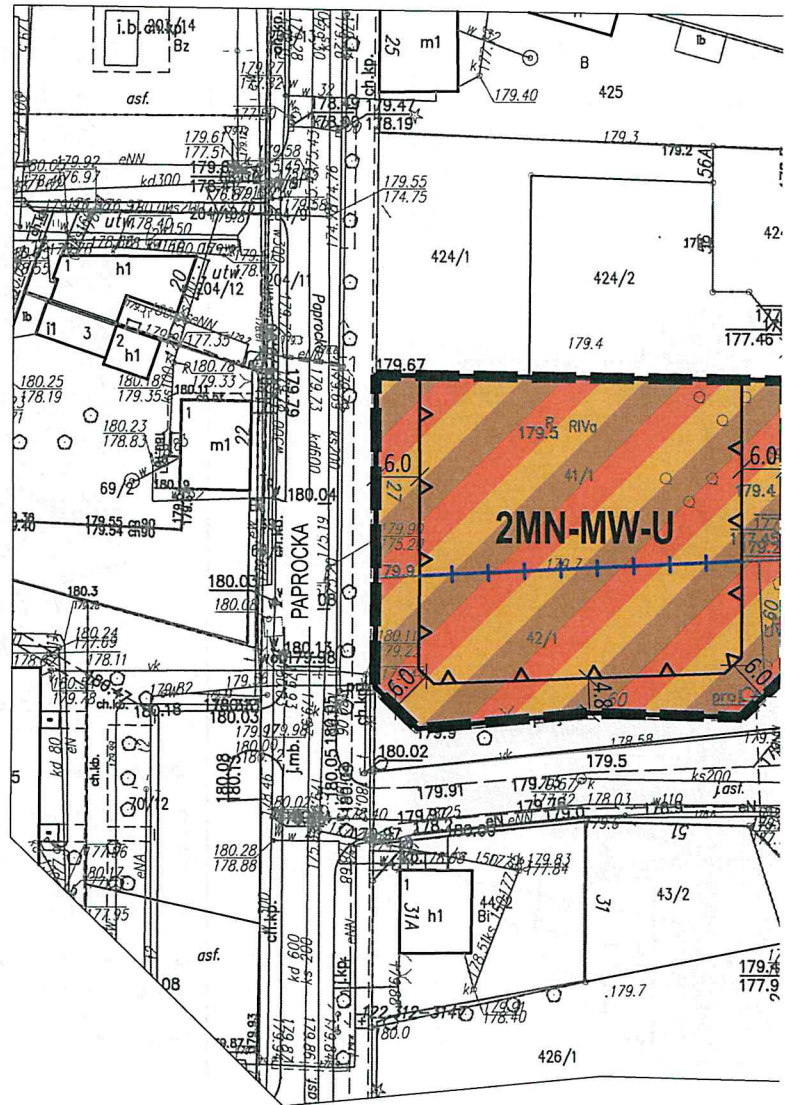
---

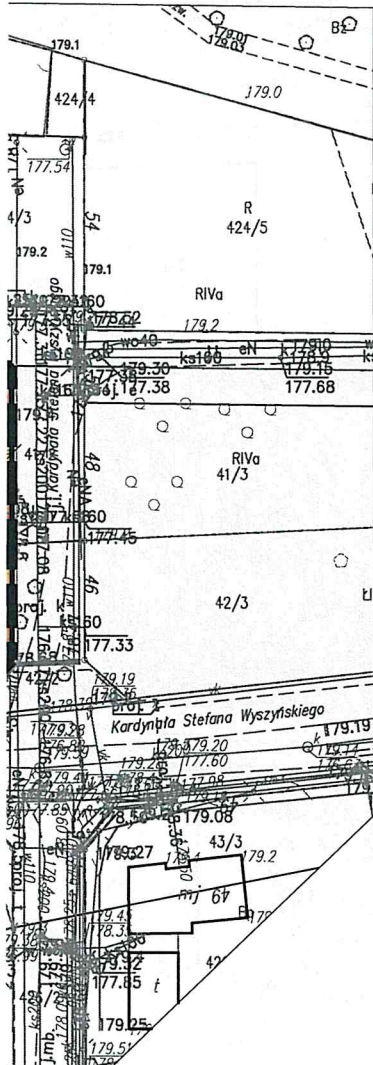
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU  
ULIC: PAPROCKIEJ I GŁÓWNEJ - RYSUNEK NR 1B



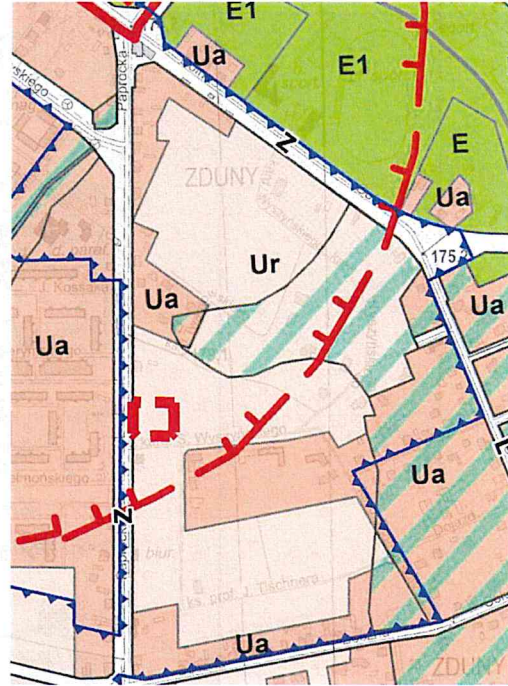
ENTU MIASTA ZDUŃSKA WOLA







Wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zduńska Wola przyjętego uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola Nr X/199/19 z dnia 27 czerwca 2019r. skala: 1 10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**OZNACZENIA**

- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- WODY OTWARTE, POWIERZCHNIOWE (CIEKI, STAWY)

**USTALENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

- OBOWIĄZUJĄ ODPOWIEDNIE WARUNKI OCHRONY I REALIZACJI ZABUDOWY POD KONTROLĄ WKZ
- OCHRONA CZYSTOŚCI WÓD, ZACHOWANIE SYSTEMU HYDROGRAFICZNEGO TERENU, UTRZYMANIE ODP. WYU WODY

**GŁÓWNE STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

- E E1** STREFY OCHRONY EKOLOGICZNEJ, W TYM: STREFY URBANIZACJI, W TYM:
- Ua TERENY ZABUDOWANE, W TYM:
- Ur TERENY ROZWOJOWE, W TYM:

DLA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBIEMEM "E" ZAKAZ ZABUDOWY, ADAPTACJA CZASOWA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY - ZA WYJĄTKIEM TERENÓW OZNACZONYCH SYMBIEMEM "E1", W TYM: TERENÓW SPORTOWYCH, OGRÓDÓW DZIAŁKOWYCH, PLACU WYKAZACZKI, PLACU TARGOWEGO

ADAPTACJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY Z DOPUSZCZENIEM MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I WYMIANY BUDYNKÓW, DAŻENIA DO PEŁNEGO UZBROJENIA, ZABUDOWA REZERW TERENOWYCH, REALIZACJA MIESZKALNICZTA I USŁUG, UCZĄSZLIWOŚĆ USŁUG NIE WYKRACZAJĄCA POZA GRANICE DZIAŁKI, PEŁNE UZBROJENIE BEZPIECZNE EKOLOGICZNIE

- OGRANICZENIA
- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA "Ua" I PRZESADZONA "Ur" NA TERENACH MNIJEJ PRZYDATNYCH DLA ZABUDOWY
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI

ZABUDOWA NISKA, SPRAWDZENIE WARUNKÓW POSADOWIENIA I POZIOMU PARTERU, PEŁNE UZBROJENIE TERENU W KANALIZACJĘ

OBOWIĄZUJĄ USTALENIA TYCH PLANÓW

**KOMUNIKACJA**

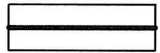
- ULICE MIEJSKIEGO, PODSTAWOWEGO URZĄDU KOMUNIKACYJNEGO (KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA)

## OZNACZENIA

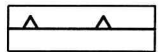
### ELEMENTY USTALEŃ PLANU



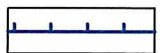
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



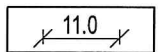
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



GRANICA DZIAŁKI Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZOWANIA ZABUDOWY



WYMIAROWANIE (m)



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ  
LUB USŁUG

### ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU



ISTNIEJĄCE NAZWY ULIC

Rysunek został sporządzony na kopii mapy zasadniczej  
w postaci wektorowej w skali 1:1000  
wydanej przez Starostę Zduńskowolskiego w dniu 21.11.2023 r.

Licencja nr: GKN.6642.4.25.2023\_1019\_P

Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000,  
PL-2000, strefa 6

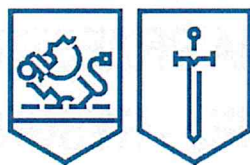
URZĄD MIASTA ZDUŃSKA WOLA  
BIURO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
DZIAŁ MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

#### ZESPÓŁ AUTORSKI:

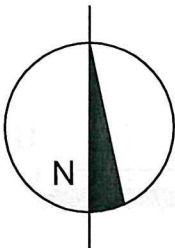
Dyrektor Biura Gospodarki Przestrzennej: mgr Piotr Ignaczewski  
Kierownik Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: mgr Marzena Ogińska

mgr inż. arch. Karina Durka  
inż. Patrycja Piorun - Masłowska  
mgr inż. Kinga Salamon






**ZDUŃSKA WOLA** MIEJSCOWY  
URZĄD MIASTA W REJONIE



**SKALA 1:1000**

SKALA 0



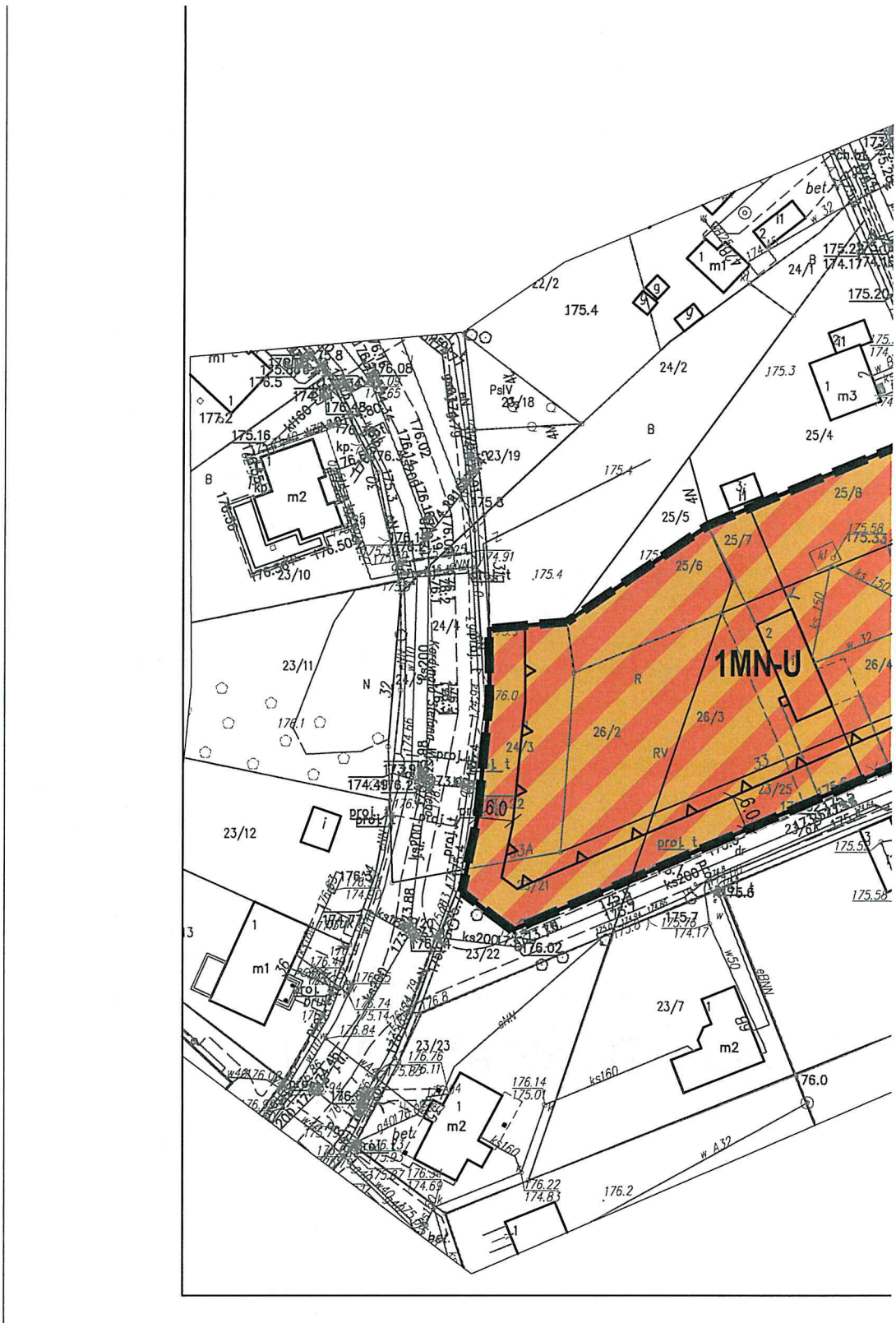
---

---

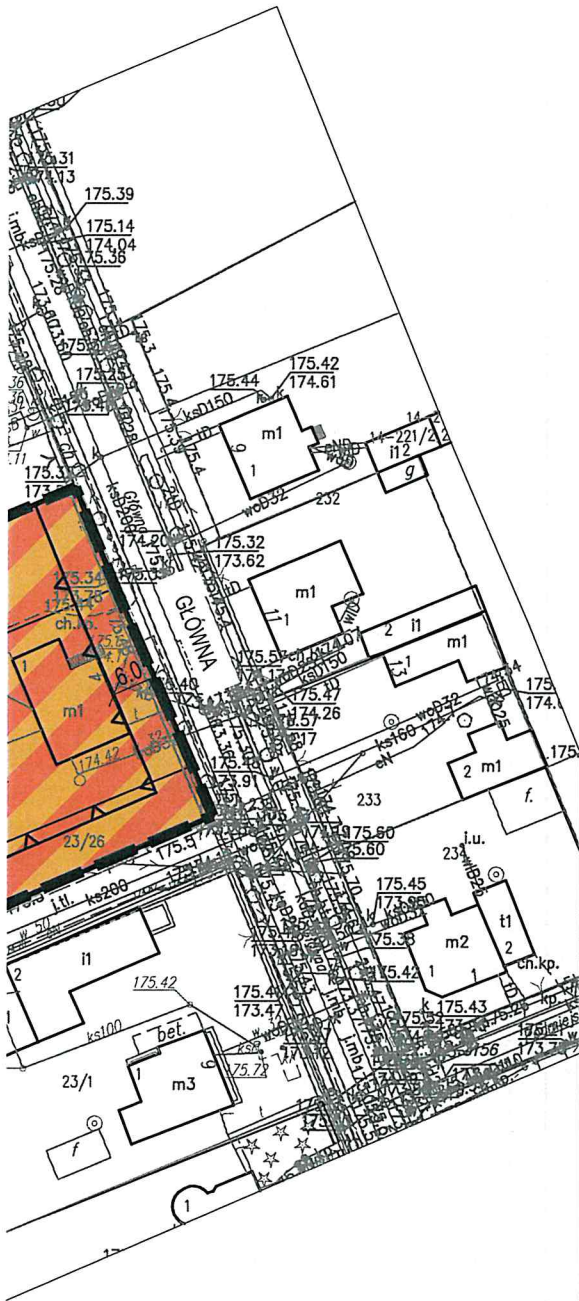
**PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU  
ULIC: PAPROCKIEJ I GŁÓWNEJ - RYSUNEK NR 1C**



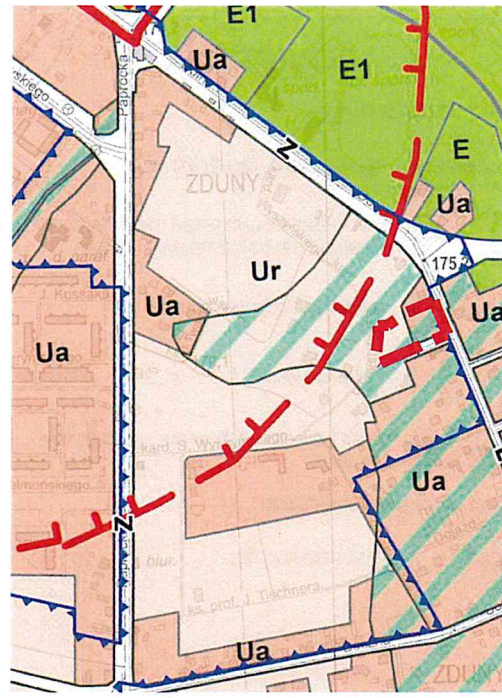
ENTU MIASTA ZDUŃSKA WOLA







Wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zduńska Wola przyjętego uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola Nr X/199/19 z dnia 27 czerwca 2019r. skala: 1 10 000



 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM






**OZNACZENIA**

-  GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
-  WODY OTWARTE, POWIERZCHNIOWE (CIEKI, STAWY)

**USTALENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

- OBOWIĄZUJĄ ODPOWIEDNIE WARUNKI OCHRONY I REALIZACJI ZABUDOWY POD KONTROLĄ WKZ
- OCHRONA CZYSTOŚCI WÓD, ZACHOWANIE SYSTEMU HYDROGRAFICZNEGO TERENU, UTRZYMANIE ODPIYNU WODY

**GŁÓWNE STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

-  STREFY OCHRONY EKOLOGICZNEJ, W TYM:
- STREFY URBANIZACJI, W TYM:**
-  TERENY ZABUDOWANE, W TYM:
-  TERENY ROZWOJOWE, W TYM:
- OGRANICZENIA**
-  ZABUDOWA ISTNIEJĄCA "Ua" I PRZESADZONA "Ur" NA TERENACH MNIJ PRZYDATNYCH DLA ZABUDOWY
-  GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI

DLA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBIEM "E" ZAKAZ ZABUDOWY. ADAPTACJA CZASOWA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY - ZA WYJĄTKIEM TERENÓW OZNACZONYCH SYMBIEM "E1", W TYM: TERENÓW SPORTOWYCH, OGRÓDÓW OSZKOLONYCH, PŁACU WIDOKOWY, PŁACU FARGOWEGO

ADAPTACJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY Z DOPUSZCZENIEM MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I WYMIANY BUDYNKÓW, DĄŻENIA DO PEŁNEGO UZBROJENIA, ZABUDOWA REZERW TERENOWYCH REALIZACJA MIESZKALNICTWA I USŁUG, UCZLIWIEŃ USŁUG NIE WYKRACZAJĄCA POZA GRANICE DZIAŁKI, PEŁNE UZBROJENIE BEZPIECZNE EKOLOGICZNIE

ZABUDOWA NISKA, SPRAWDZENIE WARUNKÓW POSADOWIENIA I POZIOMU PARTERU, PEŁNE UZBROJENIE TERENU W KANALIZACJĘ  
OBOWIĄZUJĄ USTALENIA TYCH PLANÓW

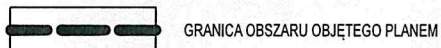
**KOMUNIKACJA**

-  ULICE MIEJSKIEGO, PODSTAWOWEGO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO (KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA)

# ARKUSZ NR 6

## OZNACZENIA

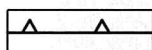
### ELEMENTY USTALEŃ PLANU



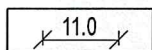
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

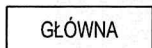


WYMIAROWANIE (m)



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
LUB USŁUG

### ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU



ISTNIEJĄCE NAZWY ULIC

Rysunek został sporządzony na kopii mapy zasadniczej  
w postaci wektorowej w skali 1:1000  
wydanej przez Starostę Zduńskowolskiego w dniu 21.11.2023 r.

Licencja nr: GKN.6642.4.25.2023\_1019\_P

Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000,  
PL-2000, strefa 6

URZĄD MIASTA ZDUŃSKA WOLA  
BIURO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
DZIAŁ MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

#### ZESPÓŁ AUTORSKI:

Dyrektor Biura Gospodarki Przestrzennej: mgr Piotr Ignaczewski  
Kierownik Miejskiej Pracowni Urbanistycznej: mgr Marzena Ogińska

mgr inż. arch. Karina Durka  
inż. Patrycja Piorun - Masłowska  
mgr inż. Kinga Salamon

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia.....2024 r.

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

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) Rada Miasta Zduńska Wola stwierdza, że ze względu na brak zapisanych w planie miejscowym nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi dodatkowych skutków finansowych z budżetu miasta na cele publiczne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Zduńska Wola

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik3.gml

**Dokument zawierający dane przestrzenne.**

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130) przygotowano dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## UZASADNIENIE

**do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprockiej i Głównej**  
wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprockiej i Głównej rozpoczęto na podstawie uchwały nr LXXVI/1094/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprockiej i Głównej.

Na terenie objętym projektem planu obowiązuje uchwała nr XLVI/409/05 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 100, poz. 799 z dnia 28 marca 2006 r.) oraz uchwała nr XLIX/446/06 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 2 lutego 2006 r. w sprawie sprostowania błędu pisarskiego w uchwale nr XLVI/409/05 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 24 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 100, poz. 800 z dnia 28 marca 2006 r.)

Projekt planu obejmuje granicami obszar o powierzchni ok. 8850 m<sup>2</sup>. Prace nad planem wszczęto z uwagi na potrzebę aktualizacji obowiązującego planu w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu umożliwiających realizację planowanych inwestycji w sektorze prywatnym, jakie wynikają ze złożonych wniosków oraz z zakresu zadań własnych miasta, a także dostosowania zapisów planistycznych do nowej sytuacji prawnej.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym obszar objęty opracowaniem posiada następujące przeznaczenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny drogi wewnętrznej,
- teren urządzeń elektroenergetycznych,
- tereny zabudowy usługowo- mieszkaniowej.

Według zasad polityki przestrzennej Miasta Zduńska Wola, zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola przyjętym uchwałą nr X/199/19 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 czerwca 2019 r., obszar objęty projektem planu znajduje się w obszarze funkcjonalnym M. Jest to obszar wielofunkcyjny, mieszkaniowo-usługowy.

W ramach tego obszaru projekt planu położony jest w następujących strefach urbanizacji, oznaczonych na rysunku studium symbolami:

- Ur – tereny rozwojowe z zabudową przesadzoną, w tym w części na terenach mniej przydatnych dla zabudowy (oznaczenie graficzne),
- Ua – tereny zabudowane z zabudową istniejącą, w tym w części na terenach nieprzydatnych dla zabudowy (oznaczenie graficzne).

W Studium na terenach zabudowanych - istniejącej, adaptowanej zabudowy, w tym zawierających niewielkie rezerwy na uzupełnienie oraz terenach wymagających przekształceń i rehabilitacji - dopuszcza się wymianę budynków, modernizację i rozbudowę oraz zabudowę istniejących rezerw terenowych.

W Studium wyznacza się strefę ochrony archeologicznej – obszar, o domniemanej na podstawie badań oraz innych wskazówek, zawartości ważnych relikwów archeologicznych, rejon osadnictwa pradziejowego i historycznego, która zasięgiem obejmuje dwa z trzech obszarów w granicach projektu planu.

W ustaleniach projektu planu nie wyznacza się strefy ochrony archeologicznej, ponieważ w granicach przedmiotowego planu brak lokalizacji obiektów archeologicznych wraz z określonymi wokół tych obiektów strefami ochrony archeologicznej.

W projekcie planu ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-MW-U** i **2MN-MW-U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub,
  - c) usług z wyłączeniem usług kultu religijnego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wyłączeniem usług kultu religijnego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IE**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Wprowadzone zapisy w projekcie planu miejscowego stanowią niewielką modyfikację w odniesieniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego z 2005 r. Polega ona na zmianie wybranych ustaleń dotyczących funkcji terenów, a także parametrów budynków w zakresie zwiększenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, zwiększenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nieznaczego powiększenia terenu przeznaczanego pod zabudowę /1MN-MW-U/.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1A symbolem 1MN-MW-U została ustalona obsługa komunikacyjna z ul. Paprockiej i ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, które są zlokalizowane poza granicami planu. Na działce nr ewid. 6/3, obręb 13, która jest we władaniu Miasta Zduńska Wola, znajdował się budynek, który w 2024 r. został wyburzony, w celu realizacji drogi publicznej wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola - uchwała nr XLVI/409/05 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 24 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 100, poz. 799 z dnia 28 marca 2006 r.). Tym samym ustalenie ww. obsługi komunikacyjnej dla terenu 1MN-MW-U jest zasadne.

Projekt planu został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), a także zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola przyjętego uchwałą nr X/199/19 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola oraz przepisami odrębnymi.

W związku z wszczęciem postępowania poprzez podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprockiej i Główniej w dniu 23 listopada 2023 r., zastosowano zapisy art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w dniu 12 kwietnia 2024 r., na stronie internetowej Urzędu Miasta Zduńska Wola oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola, w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, zamieszczono ogłoszenia i obwieszczenia o podjęciu przez Radę Miasta Zduńska Wola uchwały nr LXXVI/1094/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprockiej i Głównej oraz możliwości składania wniosków;

- 2) w sierpniu 2024 r. projekt planu został przekazany do uzgodnień i zaopiniowania;
- 3) w dniu 18 października 2024 r., na stronie internetowej Urzędu Miasta Zduńska Wola oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola, w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, zamieszczono ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu;
- 4) w dniach od 24 października do 22 listopada 2024 r. odbyły się konsultacje społeczne dotyczące projektu planu udostępnionego do wglądu w tut. urzędzie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola. Konsultacje społeczne prowadzone były w następujących formach:
  - a) zbierania uwag od 24 października do 22 listopada 2024 r., w tym poprzez zakładkę PARTYCYPACJA w Systemie Informacji Przestrzennej pod adresem: [https://mapa.inspire-hub.pl/#/zdunska\\_wola](https://mapa.inspire-hub.pl/#/zdunska_wola),
  - b) spotkania otwartego, w dniu 8 listopada 2024 r. w siedzibie Urzędu Miasta Zduńska Wola ul. Stefana Żółtnickiego 12 oraz za pomocą środków porozumiewania się na odległość (w formie on-line) w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag,
  - c) dyżurów projektanta w siedzibie Urzędu Miasta Zduńska Wola ul. Stefana Żółtnickiego 12, w dniach 25 października 2024 r. i 15 listopada 2024 r.

#### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1. art. 1 ust. 2 ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury spełniono głównie poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, wyznaczenie linii zabudowy oraz określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju spełniono uwzględniając w projekcie planu społeczne, środowiskowe i ekonomiczne skutki jakie niosą ze sobą ustalenia projektu planu na przestrzeni czasu (m. in. minimalizacja wpływu na środowisko, ochrona zabytków);
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.:
  - a) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) zakaz realizowania przedsięwzięć, które powodują przekraczanie dopuszczalnych standardów i norm środowiskowych w stosunku do istniejącej i projektowanej funkcji danej działki budowlanej oraz terenów i działek sąsiednich,
  - c) zakazy określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą inwestycji celu publicznego, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa - realizacja inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - e) nakaz przestrzegania standardów emisji względem funkcji terenu, na którym znajduje się źródło emisji oraz funkcji terenów sąsiednich,
  - f) w zakresie ochrony gruntów i wód:

- ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenie ich do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dojazdów, parkingów oraz placów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zakaz prowadzenia działalności mogących wpływać ujemnie i pogorszyć stan Jednolitych Części Wód,
- g) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami odrębnymi,
  - h) zakaz składowania i magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska,
  - i) w przypadku realizacji indywidualnych systemów ogrzewania nakaz stosowania źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
  - j) nakaz zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych, według następującej klasyfikacji:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-2MN-MW-U** i **1MN-U** - ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
    - pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) są zapewnione m.in. poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilościach na poziomie minimum określonych w przepisach odrębnych;
  - 7) walory ekonomiczne przestrzeni to korzystne położenie obszaru w granicach administracyjnych miasta Zduńska Wola, bezpośredni dostęp do istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej;
  - 8) prawo własności. Ustalenia projektu planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności;
  - 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, w granicach obszaru objętego projektem planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów;
  - 10) potrzeby interesu publicznego. Projekt planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego społeczeństwa poprzez zapisy w zakresie ochrony środowiska naturalnego, bezpieczeństwa publicznego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
  - 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest realizowane na bieżąco na poszczególnych etapach prac nad projektem planu m.in. poprzez zamieszczenie zawiadomień tj. ogłoszeń i obwieszczeń w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta. W ustawowym terminie składania wniosków do projektu planu tj. od 12 kwietnia do 7 maja 2024 r. nie wpłynął żaden wniosek. Przy sporządzaniu projektu planu rozpatrywano wnioski złożone przed ustawowym terminem ich składania.



W ustawowym terminie składania uwag do projektu planu, tj. w dniach od 24 października do 22 listopada 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga;

- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowane w sposób ciągły, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Na bieżąco umożliwiany jest zainteresowanym wgląd do projektu planu na każdym etapie jego opracowywania;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności realizuje się z istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody oraz poprzez projektowaną rozbudowę sieci;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska określono poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa) oraz lokalizacji usług uciążliwych, usług w zakresie obsługi komunikacji, punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Projekt planu nie zawiera ustaleń w tym zakresie ze względu na brak występowania rolniczej przestrzeni na terenie objętym projektem planu;

#### 2. art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedkładany do uzgodnień i zaopiniowania przez właściwe instytucje projekt planu przygotowano z uwzględnieniem obowiązującego porządku prawnego oraz wniosków społeczeństwa, które wpływały poza ustawowymi terminami składania wniosków. W ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu, w ustawowym terminie nie wpłynęła też żadna uwaga do projektu planu.

#### 3. art. 1 ust. 4 ustawy:

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią kontynuację już istniejącej wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta i są częściowo zagospodarowane. Posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej oraz do istniejących dróg publicznych.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez projektowanie struktury przestrzennej opartej o istniejący system komunikacyjny oraz wystarczający na obecnym etapie stopień wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej zabudowy.

### **II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Miasta, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.**

W uchwale nr LXXXI/1156/24 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Zduńska Wola oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola wskazano, że w każdym z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są dopuszczalne zmiany, które wynikają ze zmiennych potrzeb inwestycyjnych, np. gminy, inwestorów, jednakże zmiany planów nie mogą naruszać ustaleń obowiązującego do 31 grudnia 2025 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

Należy stwierdzić, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprockiej i Głównej oraz zaproponowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium.

Określone niniejszym planem wskaźniki zagospodarowania zostały ustalone w oparciu o wskaźniki urbanistyczne określone w studium dla poszczególnych funkcji z uwzględnieniem

polifunkcyjności terenów. Wprowadzenie wskaźników zostało podparte pełną analizą urbanistyczną polegającą na wyliczeniach na podstawie ewidencji gruntów, ortofotomapy i inwentaryzacji terenu.

### III. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

W projekcie planu miejscowego w ogólnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono, że zagospodarowanie terenu, nawierzchnie ulic i chodników należy kształtować w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

### IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Analiza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wykazała ujemnego wyniku finansowego przedsięwzięcia – brak zapisanych w projekcie planu nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz brak wskazanych terenów do wykupu.

Z uwagi na to, że wszystkie elementy procedury wynikające z art. 17 ww. ustawy zostały wypełnione, przedkładam Radzie Miasta plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania.

PREZYDENT MIASTA

Konrad Pokora

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Paweł Szewczyk

INSPEKTOR

Karina Durka

KIEROWNIK DZIAŁU  
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

Marzanna Oginska

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Piotr Ignaczewski

DYREKTOR  
BIURA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ