

**Uchwała Nr XXXIV/421/01
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 1 marca 2001 roku**

**w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
miasta Zduńska Wola dla terenu położonego w rejonie ulicy Wiosennej
oraz ulicy Narciarskiej**

Na podstawie art. 10 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, z późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do Uchwały Nr XLV/163/99 Rady Miejskiej w Zduńskiej Woli z dnia 30 września 1999 r.,

Rada Miasta Zduńska Wola postanawia co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Wiosennej oraz ulicy Narciarskiej w Zduńskiej Woli, którego granice określono na rysunku planu, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest stworzenie różnorodnym podmiotom warunków dla prowadzenia działalności inwestycyjnej, polegające na określeniu zasad zabudowy, zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów objętych planem, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających z podjętych działań.

§ 3

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- a) Planie - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola dla terenu położonego w rejonie ulicy Wiosennej oraz ulicy Narciarskiej, stanowiącą przepis gminny.
- b) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Zduńska Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
- c) Rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu sporządzone na dwóch arkuszach map w skali 1 : 500, stanowiące załącznik do uchwały.
- d) Obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach wyznaczonych na rysunku planu.
- e) Terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfra oznacza kolejny numer terenu, litery oznaczają przeznaczenie terenu.
- f) Działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę i spełnia ustalone dla danego terenu zasady parcelacji oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.
- g) Powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć nie utwardzoną powierzchnię działki, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością, lub użytkowaną rolniczo.

- h) Zabudowie rezydencjonalnej – należy przez to rozumieć szczególny rodzaj zabudowy jednorodzinnej na dużych działkach o powierzchni min. 2000m² i o reprezentacyjnej formie kompozycji architektury obiektów oraz pozostałych elementów zagospodarowania.

§ 4

- 1) Przedmiotem ustaleń planu są:
 - a) Tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**,
 - b) Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **P-U**,
 - c) Tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - d) Tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**,
 - e) Tereny dróg publicznych – ulic lokalnych i dojazdowych, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami **L** i **D**,
 - f) Tereny przejść pieszych i dojazdów technicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
 - g) Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala:
 - a) Przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych,
 - b) Warunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania,
 - c) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - d) Zasady podziału terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - e) Szczególne warunki zagospodarowania terenów podlegających ochronie,
 - f) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania.

§ 5

- 1) Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- 2) Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) Granice obszaru objętego planem,
 - b) Przeznaczenie terenu,
 - c) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - d) Granice podziału terenu na działki budowlane istniejące do utrwalenia lub likwidacji oraz projektowane,
 - e) Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dla funkcji mieszkalnej,
 - f) Obiekty istniejące do zachowania, zmiany funkcji lub wyburzenia,
 - g) Tereny zieleni komunalnej i ogrodów przydomowych.

§ 6

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy ustalać według zasad określonych na rysunku planu oraz w §§ 7 do 17 niniejszej uchwały.
2. Warunki podziału nieruchomości należy określać w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz zasady podziału terenu, ustalone na rysunku planu.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 7

Dla terenów elementarnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MR** i **P-U** ustala się obowiązek podporządkowania działalności inwestycyjnej wymaganiom ochrony

środowiska oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, polegający w szczególności na:

- a) Zakazie lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
- b) Zakazie stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych mających negatywny wpływ na stan środowiska przyrodniczego,
- c) Ochronie przed wycinką i dewastacją istniejącego wartościowego drzewostanu,
- d) Ochronie naturalnego krajobrazu przed zmianą konfiguracji terenu oraz obowiązku stosowania form architektonicznych i rozwiązań materiałowych obiektów harmonijnie wkomponowanych w krajobraz,
- e) Maksymalnemu ograniczeniu zabudowy na gruntach wysokich klas bonitacji oraz wykorzystaniu przestrzeni niezabudowanych na cele ogrodnicze i zieleni przydomowej na terenach oznaczonych symbolem **MR** oraz zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym symbolem **P-U**.

§ 8

Dla terenów elementarnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MR** i **P-U** ustala się warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) Zaopatrzenie w wodę i gaz oraz odprowadzenie ścieków w ramach miejskich urządzeń sieciowych.
- b) Do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej ustala się tymczasowy sposób prowadzenia gospodarki ściekowej, polegający na odprowadzeniu ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe.
- c) Obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków produkcyjnych w miejscu ich powstania.
- d) Odprowadzenie wód deszczowych po terenie własnej działki, w przypadku realizacji miejskiej sieci kanalizacji deszczowej obowiązek odprowadzenia wód deszczowych do tej sieci.
- e) Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o projektowaną miejską sieć elektroenergetyczną kablową, zasilaną z dwóch kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV o mocy 250kW, przewidzianych do realizacji na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**. Dla stacji transformatorowej projektowanej w rejonie ulicy Wiosennej ustala się zasilanie z napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – „Paprotnia” a dla stacji projektowanej w rejonie ulicy Narciarskiej – ze stacji „Karsznice 10”.
- f) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, opalanych paliwami o emisji spalin nie przekraczającej dopuszczalnych norm.
- g) Obowiązek wyposażenia nieruchomości w pojemniki do gromadzenia odpadów, prowadzenia selektywnej gospodarki odpadami oraz zapewnienia odbioru odpadów przez służby specjalistyczne.
- h) Obsługa komunikacyjna poszczególnych nieruchomości w oparciu o bezpośrednie włączenie działek budowlanych do istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.

§ 9

Ustala się ogólne zasady prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz sytuowania obiektów i urządzeń im towarzyszących:

- a) Obowiązek prowadzenia lokalnych urządzeń sieciowych, związanych z bezpośrednią obsługą obszaru objętego planem, w korytarzach komunikacyjnych dróg i dojeżdż publicznych.
- b) Ustala się lokalizację stacji transformatorowych, obsługujących projektowaną zabudowę, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E** i **2E**.
- c) Dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z prowadzeniem sieci na terenach położonych poza pasem

drogowym ulic i dojeżdż oraz terenami elementarnymi oznaczonymi symbolami **1E** i **2E**, przeznaczonych w planie na cele budowlane pod warunkiem, że powierzchnia terenu niezbędna do wydzielienia pod te urządzenia nie będzie większa niż 150 m² oraz nie spowoduje ograniczenia walorów budowlanych tych terenów.

- d) Obowiązek korekty przebiegu istniejących elementów infrastruktury technicznej prowadzonej w korytarzach komunikacyjnych ulic i dojeżdż publicznych, kolizyjnych z przebiegiem tych ulic i dojeżdż.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 10

Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MR**, **2 MR**, **3MR**, **4MR**, **5MR**, dla których ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) Zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna i mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa jako adaptacja istniejących siedlisk rolniczych na cele mieszkaniowe.

2) Program inwestycji:

- a) W ramach działki budowlanej obowiązuje budowa jednego budynku mieszkalnego wraz z funkcją gospodarczą i garażową związaną z funkcją mieszkaniową.
b) Na działkach przyległych do ulicy Staszica oraz Narciarskiej dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub obiektu integralnie z nim związanego, o uciążliwości nie wykraczającej poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3) Zabudowa i zagospodarowanie terenu:

- a) W ramach działki budowlanej obowiązuje blokowanie funkcji niemieszkalnych z budynkiem mieszkalnym w formie obiektu jednokubaturowego.
b) Na działkach położonych przy ulicy Staszica i Narciarskiej dopuszcza się sytuowanie wolnostojących obiektów gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy do 50 m² oraz wysokości nie przekraczającej jednej kondygnacji, na zapleczu działek budowlanych.
c) Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy niemieszkalnej bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.
d) Na działkach o powierzchni powyżej 2000 m² ustala się obowiązek pozostawienia min. 85% powierzchni terenu niezabudowanej i nieutwardzonej jako powierzchni biologicznie czynnej, dla pozostałych działek minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki nie może być mniejszy od 75%.
e) Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń działek budowlanych – 150 cm oraz zakaz stosowania na ogrodzenia wielkowymiarowych elementów prefabrykowanych.

4) Kształtowanie architektury obiektów:

- a) Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje tj. parter z poddaszem użytkowym.
b) Obowiązuje stosowanie dachów stromych, o kącie nachylenia połaci 30-45⁰, jednolitym dla wszystkich budynków sytuowanych na pojedynczej działce oraz kalenicy głównej równoległej do frontu działki.
c) Dla działek narożnych zasada sytuowania kalenicy równoległej do frontu działki nie obowiązuje.
d) Dla wszystkich budynków sytuowanych na pojedynczej działce obowiązuje stosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu.

§ 11

Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **P-U** dla którego ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) Zabudowa związana z prowadzeniem produkcyjno-usługowej działalności gospodarczej o dopuszczalnej uciążliwości nie wykraczającej poza granice terenu elementarnego.
- 2) Program inwestycji:
 - a) Obowiązuje lokalizacja obiektów produkcyjnych i usługowych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej oraz obiektów administracyjnych i socjalnych związanych z tą działalnością.
 - b) Zakaz lokalizowania obiektów o funkcji mieszkalnej oraz obiektów użyteczności publicznej, z wyłączeniem obiektów handlowych.
 - c) W ramach terenu elementarnego obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla pracowników i klientów w ilości odpowiadającej programowi inwestycji.
- 3) Zabudowa i zagospodarowanie terenu:
 - a) Obowiązek pozostawienia min. 50% powierzchni terenu niezabudowanej i nieutwardzonej jako powierzchni biologicznie czynnej.
 - b) Zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz zieleni wysokiej w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych.
 - c) Od strony przestrzeni publicznych ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń – 150 cm oraz zakaz stosowania na ogrodzenia wielkowymiarowych elementów prefabrykowanych.
 - d) Obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu elementarnego.
- 4) Kształtowanie architektury obiektów:
 - a) Dla obiektów o funkcji administracyjnej i socjalnej ustala się maksymalną wysokość budynków - dwie kondygnacje, dla pozostałych obiektów kubaturowych ustala się nieprzekraczalną wysokość - 8 m.
 - b) Dla wszystkich budynków sytuowanych na pojedynczej działce obowiązuje stosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu.

§ 12

Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **1E** i **2E**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) Teren infrastruktury technicznej – urządzeń elektroenergetycznych, związanych z bezpośrednią obsługą obszaru objętego planem.
- 2) Program inwestycji oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu:
 - a) W ramach działki obowiązuje budowa stacji transformatorowej wraz z dojazdem.

§ 13

Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP**, **2ZP**, dla których ustala się:

- 3) Przeznaczenie terenu:
 - a) Tereny zieleni publicznej – skwerów i zieleńców.
 - b) Tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu – łąki i pastwiska.
- 4) Zagospodarowanie terenu:

- a) Obowiązek zachowania min. 95% nieutwardzonej powierzchni terenu jako przestrzeni biologicznie czynnej.
- b) Obowiązek pozostawienia pasa terenu wolnego od nasadzeń o szerokości minimum 4 m wzdłuż istniejących cieków wodnych jako dojazdu technicznego, związanego z konserwacją i czyszczeniem rowów.
- c) Zakaz lokalizowania zabudowy.

§ 14

Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **RL**, dla którego ustala się:

- 5) Przeznaczenie terenu:
 - a) Teren lasu komunalnego.
- 6) Zagospodarowanie i użytkowanie terenu:
 - a) Zakaz wycinki lasu, za wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych związanych z racjonalnym gospodarowaniem zasobami leśnymi.
 - b) Zakaz lokalizowania zabudowy.

§ 15

Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1L**, **2L**, **3L** dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) Funkcja dominująca - ulice lokalne, stanowiące bezpośrednią obsługę komunikacyjną przyległej zabudowy.
 - b) Funkcje towarzyszące - sieci uzbrojenia miejskiego.
- 2) Parametry techniczne:
 - a) Przekrój poprzeczny jezdni - 1x2 pasy ruchu.
 - b) Szerokość pasa ruchu 3 m.
 - c) Szerokość pasa drogowego 12 – 15 m.

§ 16

Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1D**, **2D** dla których ustala się:

- 3) Przeznaczenie terenu:
 - a) Funkcja dominująca - ulice dojazdowe, stanowiące bezpośrednią obsługę komunikacyjną przyległej zabudowy.
 - b) Funkcje towarzyszące - sieci uzbrojenia miejskiego.
- 4) Parametry techniczne:
 - a) Przekrój poprzeczny jezdni - 1x2 pasy ruchu.
 - b) Szerokość pasa ruchu 2,5 - 3 m.
 - c) Szerokość pasa drogowego – 10 m.

§ 17

Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1K**, **2K**, **3K**, **4K** dla których ustala się:

- 5) Przeznaczenie terenu:
 - a) Ciągi spacerowe piesze i rowerowe oraz dojazdy techniczne związane z eksploatacją i konserwacją rowu.
- 6) Zagospodarowanie terenu:
 - a) Obowiązek zapewnienia dojazdu technicznego wzdłuż rowu o szerokości min. 3 m.

- b) Obowiązek stosowania nawierzchni gruntowej lub innej, o strukturze przepuszczalnej dla wód opadowych
- c) Obowiązek zamknięcia dla ruchu publicznego przejazdu technicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3K**.

§ 18

Określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości, w wysokości 30 % dla działek niezabudowanych, położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MR, 2MR, 5MR**:

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 19

Traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola uchwalony Uchwałą Nr VII/49/90 Rady Miejskiej w Zduńskiej Woli w dniu 29 listopada 1990 roku (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 35 z dnia 31.12.1990r. z późniejszymi zmianami), w części dotyczącej obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta w Zduńskiej Woli.

§ 21

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.