

Uchwała nr XL/292/97  
Rady Miejskiej w Zduńskiej Woli  
z dnia 25 września 1997 r

W sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Zduńska Wola w pasie przyulicznym  
ulic: Olimpijska, Sportowa, Piłkarska i Leśmiana

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13 z 1996 r, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Zduńskiej Woli Nr XXIII/162/96 z dnia 28 marca 1996 r Rada Miejska w Zduńskiej na wniosek Zarządu Miasta w Zduńskiej Woli, uchwała co następuje:

Rozdział I  
Ustalenia ogólne

§ 1

Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Zduńskiej Woli Nr VII/49/90 z dnia 29 listopada 1990 r, obejmuje:

- 1) obszar o powierzchni ogółem 0,99 ha położony u zbiegu ulic: Karsznickiej i Leśmiana w granicach ustalonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) obszar o powierzchni ogółem 18,39 ha, przylegający do ulic: Narciarskiej, Turystycznej, Maratońskiej, Sportowej, Olimpijskiej, Okrzei i Piłkarskiej w granicach ustalonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§2

Celem regulacji zawartych w planie jest wyznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

§3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MJ,
- 2) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem R,

- 3) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem K.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się w dalszych ustaleniach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

#### §4

1. Rysunki planu stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały stanowią integralną część planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) linie rozgraniczające ulic,
  - 3) linie granic projektowanych działek w ramach istniejących własności,
  - 4) granice istniejących własności,
  - 5) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 6) oznaczenia stref lokalizacji zabudowy gospodarczej,
  - 7) linie wyznaczające układ jezdni,
  - 8) budynki do adaptacji trwałej, przebudowy, modernizacji,
  - 9) obowiązujące nasadzenia zielenią wysoką.

#### § 5

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 1 oraz w granicach poszczególnych działek o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 3 i 4, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.

#### §6

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego miasta Zduńska Wola, o której mowa w § 1 uchwały,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Zduńskiej Woli o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć:
  - dla obszaru u zbiegu ulic Karsznickiej i Leśmiana rysunek zmiany miejscowego planu ogólnego miasta Zduńska Wola na mapie w skali 1 : 500 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - dla obszaru przylegającego do ulic: Narciarskiej, Turystycznej, Maratońskiej, Sportowej, Olimpijskiej, Okrzei i Piłkarskiej rysunek zmiany miejscowego planu ogólnego miasta Zduńska Wola na mapie w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

- 6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty odrębnym rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 lub nr 2 niniejszej uchwały,
- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren określony numerem i symbolem w ramach obszaru, dla którego obowiązują odrębne ustalenia,
- 8) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne,
- 9) budynkach przebudowywanych - należy przez to rozumieć budynki w których przeprowadza się działania zmieniające zarówno wnętrze jak i bryłę budynku,
- 10) budynkach modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki w których dokonuje się przekształcenia w ramach istniejącej bryły budynku,
- 11) budynkach adaptowanych - należy przez to rozumieć zachowanie stanu istniejącego z możliwością uzupełnień technicznych.

## Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla obszaru u zbiegu ulic Karsznickiej i Leśmiana objętego rysunkiem planu w skali 1 : 500 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

### §7

Ustala się na obszarze objętym planem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 MJ, oraz tereny obsługi komunikacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1 KD.

### § 8

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 MJ, ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo jednorodzinne.
2. W stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej oraz budynków przebudowywanych i modernizowanych na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące wymagania:
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy na poszczególnych działkach zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
  - 2) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji + poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu,
  - 3) dach w budynkach mieszkalnych o kącie nachylenia 40°-50°, obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) budynki gospodarcze parterowe o powierzchni nie przekraczającej 40,0 m<sup>2</sup> i wysokości 3,0 m w świetle, w strefach oznaczonych na rysunku planu,
  - 2) usługi wbudowane w bryłę budynku o uciążliwości nie przekraczającej granic lokalu w rozumieniu zapisu Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dział VIII, Rozdziały 2, 3 oraz Dział IX).
4. Ustala się ogrodzenia ażurowe o wysokości 1,5 m wg indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału z wykluczeniem stosowania prefabrykatów żelbetowych.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną działek z istniejącej ul. Leśmiana i dojazdu oznaczonego

na rysunku planu symbolem 1 KD.

6. Ustala się obowiązek sytuowania koniecznych miejsc postoju samochodów w granicach działki.

7. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki.

8. Dla działek przylegających do ul. Karsznickiej obowiązują nasadzenia wysokiej zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości 5,0 m oznaczonym na rysunku planu.

9. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do gruntu.

10. Zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych bez zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej oraz dojazdu z drogi publicznej.

11. Zakazuje się stosowania systemu ogrzewania paliwem stałym lub zanieczyszczonym związkami siarki powyżej dopuszczalnych norm.

12. Obowiązuje gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek oraz ich usuwanie w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej miasta.

13. Ustala się następujące zasady obsługi technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, realizowanej w liniach rozgraniczających ulic,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych, docelowo do komunalnej sieci kanalizacyjnej, realizowanej w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) do czasu realizacji sieciowej kanalizacji komunalnej, dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym usuwaniem nieczystości na oczyszczalnię komunalną oraz realizację przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem rozsączkowania oczyszczonych ścieków na własnym terenie,
- 4) odprowadzanie wód opadowych w systemie mieszanym powierzchniowym i sieciowym. Dla terenów znajdujących się poza zasięgiem istniejących kanałów deszczowych dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych na własny teren,
- 5) zasilanie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej prowadzonej w liniach rozgraniczających ulic,
- 6) zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci gazowej projektowanej w liniach rozgraniczających ulic,
- 7) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych opalanych paliwami ekologicznymi tj.:
  - olejem niskosiarkowym
  - gazem przewodowym bądź propanem - butanem
  - lub energią elektryczną
- 8) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic.

14. Dopuszcza się możliwość scalania sąsiadujących działek.

## §9

1. Ustala się linie rozgraniczające dojazdu o szerokości 12,0 m oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KD.

2. Szerokość jezdni w osi dojazdu ustala się na 5,5 m.

3. Ustala się prowadzenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej w ramach linii rozgraniczających dojazdu.

4. Dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w ramach linii rozgraniczających dojazdu u zbiegu ulicy projektowanej z ul. Karsznicką po północnej stronie projektowanej

jezdni.

### Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla obszaru przylegającego do ulic: Narciarskiej, Turystycznej, Maratońskiej, Sportowej, Olimpijskiej, Okrzei i Piłkarskiej objętego rysunkiem planu w skali 1 : 1000 stanowiącym załącznik nr 2 niniejszej Uchwały.

#### § 10

Ustala się na obszarze objętym planem tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 MJ; 2MJ; 3MJ; 4MJ; 5MJ; 7MJ; 8MJ; 9MJ; 10MJ; 11MJ; 12MJ; 13MJ; 14MJ, tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem 6 R oraz tereny obsługi komunikacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami IKL; 2KL; 3KL; 4KL; 5KL; 6KL;8KL; 9KL; 10KL i symbolem 7 KD.

#### § 11

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MJ; 3MJ; 4MJ; 5MJ; 7MJ; 8MJ; 9MJ; 10MJ; 11MJ; 12MJ; 13MJ; 14MJ, ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo jednorodzinne.
2. W stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej oraz budynków przebudowywanych i modernizowanych na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na poszczególnych działkach zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
  - 2) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji + poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu,
  - 3) dach w budynkach mieszkalnych o kącie nachylenia 40°-50°, obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się:
  - 1) budynki gospodarcze parterowe o powierzchni nie przekraczającej 40,0 m<sup>2</sup> i wysokości 3,0 m w świetle, w strefach oznaczonych na rysunku planu,
  - 2) usługi wbudowane w bryłę budynku o uciążliwości nie przekraczającej granic lokalu w rozumieniu zapisu Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. ( Dział VIII, Rozdziały 2, 3 oraz Dział IX ).
  - 3) istniejące adaptowane budynki gospodarcze dla obsługi produkcji rolnej.
4. Zakazuje się realizacji nowych budynków gospodarczych dla obsługi produkcji rolnej z uwagi na zmianę przeznaczenia terenów na mieszkaniowe.
5. Ustala się możliwość sytuowania budynku gospodarczego w granicy sąsiada w ramach strefy bez konieczności uzyskania jego zgody.
6. Ustala się ogrodzenia ażurowe o wysokości 1,5 m wg indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału, z wykluczeniem prefabrykatów żelbetowych.
7. Ustala się obsługę komunikacyjną działek z przylegających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem KL i dojazdu oznaczonego symbolem KD.
8. Ustala się obowiązek sytuowania koniecznych miejsc postoju samochodów w granicach działki.
9. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki. Nie dotyczy to działek o zabudowie adaptowanej.

10. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do gruntu.

11. Zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych bez zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej oraz dojazdu z drogi publicznej.

12. Zakazuje się stosowania systemu ogrzewania paliwem stałym lub zanieczyszczonym związkami siarki powyżej dopuszczalnych norm.

13. Obowiązuje gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek oraz usuwanie ich w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej miasta.

14. Ustala się następujące zasady i ustalenia obsługi technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej - istniejącej i projektowanej, realizowanej w liniach rozgraniczających ulic,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych projektowanym układem kanalizacji ściekowej grawitacyjnej i grawitacyjno - ciśnieniowej do kanalizacji komunalnej.
- 3) do czasu objęcia obszaru siecią kanalizacji komunalnej, dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym usuwaniem nieczystości na oczyszczalnię komunalną oraz realizację przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem rozsączkowania oczyszczonych ścieków na własnym terenie.
- 4) odprowadzanie wód opadowych w systemie powierzchniowym na własny teren,
- 5) dla zasilenia w energię elektryczną ustala się budowę trzech stacji 15/0,4kV napowietrznych oraz rozbudowę sieci nn. w liniach rozgraniczających ulic,
- 6) zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci gazowej projektowanej w liniach rozgraniczających ulic,
- 7) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych opalanych paliwami ekologicznymi tj.:
  - olejem niskociśnieniowym
  - gazem przewodowym bądź propanem - butanem
  - lub energią elektryczną
- 8) zaopatrzenia w łącza telefoniczne z projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic.

14. Dopuszcza się możliwość scalania sąsiadujących działek.

## § 12

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 13 MJ i 14 MJ ustala się zachowanie istniejących dojazdów na sąsiadujące pola o szer. 3,0 m. każdy.

## § 13

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2 MJ ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo jednorodzinne.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w wydanych decyzjach dla poszczególnych działek.

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejącej zabudowy.

4. Dopuszcza się lokalizację na działkach zabudowy gospodarczej zablokowanej z zabudową mieszkaniową.

## § 14

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 6 R ustala się jako przeznaczenie

zachowanie użytkowania rolniczego.

2. Obowiązuje zakaz zabudowy.

#### §15

1. Ustala się linie rozgraniczające ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 KL i 3 KL o szerokości 15,0 m.

2. Szerokość jezdni położonej w osi ulic ustala się na 6,0 m.

3. Ustala się prowadzenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej w ramach linii rozgraniczających.

4. Ustala się obsadzenie ulicy drzewami po obydwu stronach jezdni.

#### § 16

1. Ustala się linie rozgraniczające ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KL;4KL;5KL;6KL;8KL;9KL;10KL o szerokości 12,0 m.

2. Szerokość jezdni położonej w osi ulic ustala się na 6,0 m.

3. Ustala się prowadzenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej w ramach linii rozgraniczających ulic.

#### § 17

1. Ustala się linie rozgraniczające dojazdu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KD o szerokości 4,5 m z placem manewrowym o wymiarach w liniach rozgraniczających 12,0 x 22,0 m.

2. Ustala się nawierzchnię utwardzoną w pełnym obrysie linii rozgraniczających.

#### § 18

1. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych napowietrznych w liniach rozgraniczających ulic.

2. Dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w liniach rozgraniczających ul. Turystycznej u zbiegu z ul. Karsznicką po północnej stronie ul. Turystycznej oraz w liniach rozgraniczających ul. Olimpijskiej u zbiegu z ul. Marzeńską po wschodniej stronie ul. Olimpijskiej.

### Rozdział IV

Ustalenia przejściowe i końcowe.

#### § 19

1. W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wartości terenów na obszarze objętym rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 MJ, a dotyczących nowych terenów mieszkaniowych dotychczas użytkowanych jako grunty rolne.

2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości określa się w wysokości 18 %.

## § 20

1. W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wartości terenów na obszarze objętym rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały oznaczonych na rysunku planu symbolem MJ dotyczących nowych terenów mieszkaniowych dotychczas użytkowanych jako grunty rolne lub tereny zabudowy zagrodowej.

2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości określa się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MJ, 2MJ, 4MJ wzrost wynosi 0%,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 3MJ, 5MJ, 7MJ, 8MJ, 9MJ w wysokości 18%,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 10MJ w wysokości 14 %,
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem 11MJ w wysokości 17%,
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem 12MJ w wysokości 17%, z wyjątkiem posesji przy ul. Maratońskiej 3 oraz ul. Turystycznej 7 i 7a, dla których wzrost wyniesie 0 %,
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem 13MJ w wysokości 12%,
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem 14MJ w wysokości 15%.

## §21

Traci moc miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Zduńskiej Woli nr VII/49/90 z dnia 29 listopada 1990 r. na obszarach objętych niniejszą zmianą planu.

## § 22

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Zduńska Wola.

## § 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa sieradzkiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Jan Bizoń