

200

UCHWAŁA Nr 145/2001
Rady Gminy w Zduńskiej Woli
z dnia 15 lutego 2001r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Czechy-rejon ujęcia wody oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola dla obszaru we wsi Zborowskie

Na podstawie art. 10 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz.U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz.U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr 113/2000 Rady Gminy w Zduńskiej Woli z dnia 6 kwietnia 2000 r. i uchwały Nr 120/2000 Rady Gminy w Zduńskiej Woli z dnia 28 czerwca 2000 r.

Rada Gminy w Zduńskiej Woli
uchwała co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Czechy - rejon ujęcia wody w gminie Zduńska Wola i zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego na rysunkach planu - z załącznikach Nr 1 i Nr 2 stanowiących integralną część niniejszej uchwały.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa i wycozynku na działkach letniskowych, a w szczególności określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalniowej i letniskowej w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań ekologicznych, przy jednoczesnej ochronie lokalnych i interesów publicznych.

§ 3

Ilektroc w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Zduńskiej Woli,
- Planie - należy przez to rozumieć niniejszy plan miejscowy dla obszaru we wsi Czechy-rejon ujęcia wody oraz zmianę planu miejscowego, o których mowa w § 1, stanowiące przepis gminny,
- Rysunkach planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustalen planu sporządzone na mapach w skali 1:500 i 1:1000, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do uchwały,

1. Integralną częścią planu są rysunki planu, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.
 2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu:
 - a) rysunek planu - załącznik Nr 1:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu, ale różnych zasadach zagospodarowania,
 - linie podziału na działki istniejące do zachowania,
 - linie podziału na działki - projektowane,
 - linie podziału dziatek - do zmian,
 - obowiązująca linia zabudowy,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - lokalizacja budynków gospodarczych ściśle określona usytuowaniem narożnika,

§ 5

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala:
 - a) przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) warunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - d) zasady podziału terenów na działki budowlane,
 - e) szczególne warunki zagospodarowania terenów podlegające ochronie,
- b) we wsi Zborowskie:
 - tereny upraw rolnych oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolem R.
 - tereny leśne, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolem Ls.
 - tereny leśne, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 2 symbolem Ls.
 - tereny drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 2 symbolem D.
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 2 symbolem MN,
 - tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 2 symbolem UTL,
 - tereny urządzeń elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 2 symbolem EE,
 - tereny dróg i dojeżdż publicznych, drogi gminnej, drog dojazdowych i przejęcia dla pieszych oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolami DG, 1D, 2D, 3D, KX i DW,
 - tereny leśne, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolem Ls.
 - tereny upraw rolnych oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolem R.
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolem 1MN, 2MN i 3MN,
 - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolem WZ,
 - tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolem ZP,
 - tereny urządzeń elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolem EE,
 - tereny dróg i dojeżdż publicznych, drogi gminnej, drog dojazdowych i przejęcia dla pieszych oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolami DG, 1D, 2D, 3D, KX i DW,
 - tereny leśne, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolem Ls.
 - tereny upraw rolnych oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolem R.

1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolami 1MN, 2MN i 3MN dla których ustala się:
- funkcję dominującą - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - funkcję towarzyszącą - nieuciąźliwe usługi podstawowe w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub gospodarczego.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- w ramach działki budowlanej obowiązuje budowa jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego sytuowanego z uwzględnieniem obowiązującej lub nieprzekraczającej linii zabudowy,
 - zabudowę gospodarczą i garażową o powierzchni zabudowy maksimum 60 m² na terenie oznaczonym symbolem 1MN i 3MN należy sytuować w głębi działek, dopuszcza się ich zblokowanie z budynkiem mieszkalnym; na terenie oznaczonym symbolem 2MN jest ona ściśle określona usytuowaniem narożnika budynku,
 - ustala się obowiązek pozostawienia minimum 70 % powierzchni działki niezabudowanej i nieurtworzonej stanowiącą powierzchnię biologicznie czynną,
 - ustala się zakaz wtórnych podziałów działek,
 - ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń działek od strony przestrzeni publicznych - 150 cm z zakazem stosowania wielkokowiarowych elementów prefabrykowanych
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania architektury budynków:
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje, budynków gospodarczych - jedna,
 - dla budynków mieszkalnych dachy spadowe o symetrycznym kącie nachylenia, zakaz stosowania dachów płaskich,
 - dla budynków w obrębie jednej działki obowiązuje stosowanie ujednoliconych materiałów wykonczeniowych elewacji i pokrycia dachu,

§ 7

Ustalenia dla obszaru we wsi Czechy

Rozdział II

- Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy ustalać według zasad określonych na rysunkach planu oraz w §§ 7-21 niniejszej uchwały.
- Warunki podziału nieruchomości należy określać w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz zasady podziału terenu, ustalone na rysunkach planu.

§ 6

- rysunek planu - załącznik Nr 2:
 - przebieg napowietrznej linii 15 kV wraz ze strefą techniczną,
 - granicę obszaru objętego planem,
 - linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu,
 - projektowane linie podziału na działki,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - istniejąca zieleń wysoka do zachowania
 - istniejący budynek do zachowania,
 - przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ze strefą techniczną.

(d) dla poszczególnych zespołów budynków gospodarczych na terenie oznaczonym symbolem 2MN ustala się obowiązek zachowania jednakowej wysokości ściany tylnej maksymalnie do 4,5 m.,

4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony środowiska:

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego,
- b) należy zachować i chronić przed wycinką i dewastacją istniejący drzewostan leśny zarówno na obszarze objętym planem jak i w sąsiedztwie,
- c) należy zagospodarować zielenią urządzoną teren wokół stacji wodociągowej stanowiącej jej wewnętrzną strefę ochrony pośredniej,
- d) należy podporządkować prowadzenie gospodarki ściekowej wymaganiom określonym w decyzji b. Wojewody Sieradzkiego o ustanowieniu strefy ochrony pośredniej od ujścia wody, a w szczególności zakazuje się gromadzenia odpadów komunalnych poza pojemnikami oraz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
- e) z uwagi na położenie w sąsiedztwie kompleksu leśnego, obowiązuje ścisłe przestrzeganie obowiązków stosowania form architektonicznych i rozwiązań materiałowych obiektów harmonijnie komponujących się z otaczającym krajobrazem.

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego wodociągu wiejskiego ϕ 160,
- b) odprowadzenie ścieków: do systemu kanalizacji sanitarnej wsi Czechy z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków we wsi Tymienice,
- c) odprowadzenie wód deszczowych: powierzchniowe po terenie własnych działek, zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej stacji transformatorowej oznaczonej numerem eksploatacyjnym 3-1909 oraz linii niskiego napięcia.
- d) odpady: obowiązek wyposazenia działek w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym,
- f) ogrzewanie budynków mieszkalnych: z indywidualnych źródeł ciepła z zaliczeniem wykorzystania ekologicznych nośników energii (gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki),
- g) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek w oparciu o bezpośrednio włączenia z drogi gminnej Nr 374215 oraz z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1D, 2D i 3D.

§ 8

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolem ZP, dla których ustala się:

- a) funkcję dominującą - zieleni urządzonej stanowiącej przestrzeń ogólnie dostępną,
- b) funkcję towarzyszącą - prowadzenie sieci uzbrojenia komunalnego, plac zabaw dla dzieci,

§ 9

Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolem EE - istniejącej następującej stacji transformatorowej wraz z bezpośrednio dojazdem od drogi gminnej - do adaptacji.

§ 10

Wyznacza się tereny istniejącego lasu, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolem Ls, z zakazem zabudowy, przewidziane do zachowania i ochrony.

Wyznacza się tereny istniejącej stacji wodociągowej wraz ze strefą ochrony bezpośredniej, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolem **WZ**, do adaptacji.

§ 11

Wyznacza się tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu-załączniku Nr 1 symbolem **R** z zakazem zabudowy.

§ 12

Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 1 symbolami **DG, 1D, 2D, 3D, KX i DW**, dla których ustala się:

a) funkcję dominującą - drogi dojazdowe i dojścia piesze stanowiące bezpośrednią obsługę komunikacyjną przyległej zabudowy i zachowania istniejących dojazdów do pól i lasu,
b) funkcję towarzyszącą: prowadzenie sieci uzbrojenia: elektroenergetyczne i oświetleniowe, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telefoniczne.
c) parametry techniczne:

- droga gminna oznaczona symbolem **DG 374215**: szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, szerokość jezdni - 5,0 m.
- droga dojazdowa oznaczona symbolem **1D**: szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, szerokość jezdni - 5,0 m.
- droga dojazdowa oznaczona symbolem **2D**: szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, szerokość jezdni 5,0 m,
- droga dojazdowa oznaczona symbolem **3D**: zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, minimalnie 10,0 m,
- przejście dla pieszych o szerokości 3,0 m.
- drogi wiejskie powszerechnego korzystania - wewnetrzne dojazdowe do pól i lasów, oznaczone symbolem **DW**: zachowanie przebiegu i obecnych szerokości w granicach władania przez gminę.

§ 14

Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości, w wysokości 0 %.

Rozdział III

Ustalenia dla obszaru we wsi Zborowskie

§ 15

Dla terenów objętych rysunkiem planu - załącznikiem Nr 2 oznaczonych symbolami **MN** i **U TL** ustala się obowiązek podporządkowania działalności inwestycyjnej wymaganiom ochrony środowiska oraz racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, polegający w szczególności na:

- a) zakazie lokalizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska,
- b) ochronie przed wycinką i dewastacją istniejącego drzewostanu leśnego oraz szpalernu drzew wzdłuż rowu w granicy z działką sąsiednią,
- c) ochronie naturalnego krajobrazu przed zmianą konfiguracji terenu,
- d) obowiązku ściślego przestrzegania stosowania form architektonicznych i rozwiązań materiałowych obiektów harmonijnie komponujących się z otaczającym krajobrazem.

§ 16

Dla terenów objętych rysunkiem planu - załącznikiem Nr 2, oznaczonych symbolami MN i UTL ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę: z istniejącego wodociągu wiejskiego ϕ 110 po wybudowaniu odcinka wzdłuż drogi dojazdowej,
- odprowadzenie ścieków: docelowo do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do projektowanej oczyszczalni we wsi Czarki; do czasu budowy kanalizacji - dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnym zbiorniku przy oczyszczalni w Tymienicach,
- odprowadzenie wód deszczowych: powierzchniowe po terenie własnych działek, odprowadzenie wód deszczowych: powierzchniowe po terenie własnych działek, zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci niskiego napięcia wyprowadzonej z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV - wzdłuż drogi dojazdowej,
- odpady: należy wyposażyć poszczególne działki w pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywać te urządzenia w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym,
- ogrzewanie budynków: z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii,
- obsługa komunikacyjna poszczególnych działek w oparciu o drogę dojazdową z włączeniem się jej do drogi powiatowej Nr 227.

§ 17

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 2 symbolem MN, dla których ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy, zagospodarowania działek i kształtowania architektury budynków:

- adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i wymiany budynków,
- nowe budynki mieszkalne należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- program gospodarczy związany z funkcją mieszkalną, za wyjątkiem działki przy drodze powiatowej (po szkole), należy uwzględnić w kubaturze budynku mieszkalnego,
- ustala się, że minimalny udział powierzchni czynnej w ogólnej powierzchni działki wynosi 80%,
- dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się maksymalną wysokość - dwie kondygnacje,
- dachy spadowe o symetrycznym kącie nachylenia,
- ustala się zakaz wtórnych podziałów, dopuszczalnym jest łączenie działek sąsiednich i ich zabudowa jednym budynkiem.

§ 18

1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 2 symbolem UTL, dla których ustala się funkcję zabudowy letniskowej:

Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy, zagospodarowania działek i kształtowania architektury obiektów:

- usytuowanie budynków letniskowych z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- budynki jednokondygnacyjne o maksymalnej wysokości 5,0 m., nie podpiwniczone, ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki nie może być niższy niż 90 %.

(d) ustala się zakaz wtórnych podziałów, dopuszczalnym jest łączenie działek sąsiednich i ich zabudowa jednym budynkiem,
(e) należy zachować istniejącą zieleni wysoką przy granicy z działką sąsiednią,

§ 19

Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 2 symbolem EE z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod budowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV z bezpośrednim dostępem do drogi dojazdowej.

§ 20

Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 2 symbolem Ls, dla którego ustala się:
a) przeznaczenie - tereny lasu,
b) zakaz wycinki drzewostanu, za wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych, zgodnie z ustaleniami planu urządzenia lasu wsi Zborowskie,
c) zakaz wycinki drzewostanu, za wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych, zgodnie z

§ 21

Wyznacza się tereny drogi dojazdowej wewnętrzej oznaczone na rysunku planu - załączniku Nr 2 symbolem D obsługującej działki budowane mieszkaniami i letniskowe, o szerokości 6,0 m., zakończoną placem do zawracania.

§ 22

Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości, w wysokości 0 %.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 23

Traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola uchwalony uchwałą Nr 88/93 Rady Gminy w Zduńskiej Woli z dnia 14 stycznia 1993 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Sieradzkiego Nr 2, poz. 4 z 19 lutego 1993 r. z późniejszymi zmianami w granicach, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Zduńska Wola.

§ 25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Zduńska Wola

Handwritten signature in blue ink

Handwritten initials in blue ink