

**Uchwała Nr XXXVIII/477/01  
Rady Miasta Zduńska Wola  
z dnia 31 maja 2001 roku**

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

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 XIX/277/2000 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 stycznia 2000 r.,

Rada Miasta Zduńska Wola postanawia co następuje:

**Rozdział I**  
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Traugutta 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

Ilekcroć 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 Traugutta, 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 mapie 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) Funkcji dominującej - należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenu pod określony typ zabudowy lub sposób zagospodarowania.

- h) Funkcji towarzyszącej - należy przez to rozumieć funkcję inną niż funkcja dominująca, dopuszczoną ustaleniami planu na danym terenie.
- i) Powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć nie utwardzoną powierzchnię działki, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością, lub użytkowaną rolniczo.
- j) Zabudowie rezydencjonalnej – należy przez to rozumieć szczególny rodzaj zabudowy jednorodzinnej na dużych działkach i reprezentacyjnej formie kompozycji architektury obiektów oraz pozostałych elementów zagospodarowania, charakteryzującej się sytuowaniem obiektu mieszkalnego w głębi działki budowlanej, poprzedzonego placem lub utworzonym przez oficyny dziedzińcem.

#### § 4

- 1) Przedmiotem ustaleń planu są:
  - a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
  - b) Tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**,
  - c) Tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
  - d) Tereny dróg publicznych – ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **D**,
  - e) Tereny publicznych dojazdów i dojazdów, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
  - f) Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
  - g) Tereny stacji transformatorowych, 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 różnych funkcjach,
  - d) Granice podziału terenu na działki budowlane istniejące do utrwalenia lub likwidacji oraz projektowane obowiązujące i dopuszczalne,
  - e) Granice terenu objętego obowiązkiem opracowania koncepcji podziału nieruchomości,
  - f) Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - g) Obiekty istniejące do utrwalenia i zmiany funkcji,
  - h) Strefy dopuszczalnej lokalizacji siedlisk na terenach rolnych,
  - i) Strefy ogrodów przydomowych na terenach zabudowy mieszkaniowej.

#### § 6

- 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy ustalać według zasad określonych na rysunku planu oraz w §§ 7 do 14 niniejszej uchwały.

- 2) Warunki podziału nieruchomości należy określać w oparciu o linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu oraz zasady podziału terenu, ustalone na rysunku planu oraz w § 10 niniejszej uchwały.

## **Rozdział II** Ustalenia ogólne

### § 7

Dla terenów elementarnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MN**, **MR**, **R** ustala się obowiązek podporządkowania działalności inwestycyjnej wymaganiom ochrony środowiska oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, polegający w szczególności na:

- a) Zakazie stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych mających negatywny wpływ na stan środowiska przyrodniczego,
- b) Zakazie lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska
- 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) Maksymalnym wykorzystaniu gleb wysokich bonitacji na cele produkcji rolnej, ogrodniczej i zieleni przydomowej.

### § 8

Dla terenów elementarnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MN**, **MR** oraz dla zabudowy siedliskowej realizowanej na terenach rolnych oznaczonych symbolem **R**, ustala się warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) Obowiązek zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków w ramach miejskich urządzeń sieciowych.
- b) Do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**, **MR**, dopuszcza się tymczasowy sposób prowadzenia gospodarki ściekowej, polegający na odprowadzeniu ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- c) Dla siedlisk rolniczych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolem **R**, położonych poza zasięgiem sieci uzbrojenia miejskiego, dopuszcza się indywidualny sposób prowadzenia gospodarki ściekowej, polegający na odprowadzeniu ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe lub stosowaniu przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem rozsączkowania oczyszczonych ścieków po terenie własnej działki.
- d) Na terenach pozbawionych kanalizacji deszczowej, do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, ustala tymczasowy sposób odprowadzenia wód deszczowych po terenie własnej działki, na pozostałym terenie obowiązek odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji.
- e) Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną kablową sieć elektroenergetyczną, zasilaną z kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV i mocy 250 kW każda, przewidzianych do realizacji na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**. Dla stacji położonej w rejonie ulicy Kopernika ustala się źródło zasilania z napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV „Swędziejowice II” a dla stacji położonej w rejonie ulicy Sportowej z linii „Paprotnia” przy stacji nr 10.
- f) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, opalanych paliwem 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 układu dróg publicznych a terenów rolnych nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych w oparciu o wyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne i dojazdy oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami **1W, 2W, 2K**.

## § 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 publicznych.
- b) Dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z prowadzeniem sieci na terenach położonych poza pasem drogowym istniejących ulic pod warunkiem, że powierzchnia terenu niezbędna do wydzielenia pod te urządzenia nie będzie większa niż 150 m<sup>2</sup> oraz nie przekroczy wskaźnika 5% powierzchni działki budowlanej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, oraz nie spowoduje ograniczenia walorów budowlanych tej działki.

## Rozdział III

### Ustalenia szczegółowe

## § 10

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

### 1) Przeznaczenie terenu:

- a) Funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- b) Funkcja towarzysząca - nieuciążliwe usługi podstawowe prowadzone w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub gospodarczego.

### 2) Program inwestycji:

- a) W ramach działki budowlanej obowiązuje budowa jednego budynku mieszkalnego, dopuszcza się budowę wolnostojących obiektów gospodarczych i garażowych związanych z funkcją mieszkalną, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.
- b) Na działkach położonych przy ulicy Kopernika nr 31, 33, 33a dopuszcza się budowę drugiego domu mieszkalnego.

### 3) Zabudowa i zagospodarowanie terenu:

- a) Obowiązek realizacji budynku mieszkalnego jako jednorodzinnego bliźniaczego na działkach, na których wyznaczono na rysunku planu linię lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, na pozostałym terenie ustala się zabudowę jednorodzinną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
- b) W ramach działki budowlanej dopuszcza się blokowanie budynków niemieszkalnych oraz ich dobudowę do budynku mieszkalnego.
- c) Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy niemieszkalnej bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.
- d) Obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych w pasie przyulicznym, a pozostałej zabudowy w głębi działki, za wyjątkiem terenów o których mowa w ust. 2) litera b), na których dopuszcza się budowę drugiego domu mieszkalnego w głębi działki.

- e) Ustala się obowiązek pozostawienia min. 60% powierzchni terenu niezabudowanej i nieutwardzonej jako powierzchni biologicznie czynnej.
  - f) 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 a pozostałych budynków – jedna kondygnacja.
  - b) Dla budynków mieszkalnych bliźniaczych, ustala się obowiązek stosowania dachów o jednakowym kącie pochylenia połąci, jednakowym kierunku przebiegu głównej kalenicy oraz tej samej rzędnej poziomu parteru budynków.
  - c) Dla wszystkich budynków sytuowanych na pojedynczej działce oraz dla zabudowy bliźniaczej obowiązuje stosowanie ujednoczonych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu.
- 5) Warunki podziału terenu:
- a) Dla obszaru wyznaczonego na rysunku planu **granicami terenu objętego obowiązkiem opracowania koncepcji podziału nieruchomości** ustala się możliwość dokonania podziału w celu powiększenia istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie działek budowlanych na podstawie koncepcji podziału, opracowanej przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania w zakresie architektury lub urbanistyki.
  - b) Na obszarze, o którym mowa powyżej, zakaz wydzielania samodzielnych działek budowlanych.
  - c) Przy dokonywaniu podziału mającego na celu wydzielenie uzupełniających działek gruntu, przeznaczonych na powiększenie istniejących lub projektowanych działek budowlanych, obowiązek ustalenia kolejności zbycia wydzielanych działek gruntu oraz zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów dzielonych do czasu faktycznej realizacji celu podziału.

## § 11

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

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) Zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna.
- 2) Program inwestycji:
  - a) W ramach działki budowlanej obowiązuje budowa jednego budynku mieszkalnego, dopuszcza się budowę wolnostojących obiektów gospodarczych i garażowych związanych z funkcją mieszkalną o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m<sup>2</sup>.
- 3) Zabudowa i zagospodarowanie terenu:
  - a) W ramach działki budowlanej dopuszcza się blokowanie budynków niemieszkalnych oraz ich dobudowę do budynku mieszkalnego,
  - b) Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy niemieszkalnej bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,
  - c) Zakaz lokalizowania zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,
  - d) Ustala się obowiązek pozostawienia min. 80% powierzchni terenu niezabudowanej i nieutwardzonej jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - e) Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń działek budowlanych.– 180 cm oraz zakaz stosowania na ogrodzenia wielkowymiarowych elementów prefabrykowanych.
- 4) Kształtowanie architektury obiektów:

- a) Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje a pozostałych budynków – jedna kondygnacja.
- b) Obowiązuje stosowanie dachów stromych, o kącie nachylenia połaci 30-45°, jednolitym dla wszystkich budynków sytuowanych na pojedynczej działce.
- c) Dla wszystkich budynków sytuowanych na pojedynczej działce obowiązuje stosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu.

## § 12

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

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) Funkcja dominująca – uprawy rolne.
  - b) Funkcja towarzysząca – zabudowa siedliskowa związana z bezpośrednią obsługą terenów rolnych.
- 2) Program inwestycji:
  - a) W ramach siedliska obowiązuje budowa jednego budynku mieszkalnego oraz obiektów inwentarskich, składowych i garażowych, związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.
  - b) Dopuszcza się sytuowanie specjalistycznych budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i uprawą roślin.
- 3) Zabudowa i zagospodarowanie terenu:
  - a) Obowiązek lokalizacji zabudowy siedliskowej w granicach wyznaczonej na rysunku planu **strefy dopuszczalnej lokalizacji siedlisk na terenach rolnych**. Obowiązek ten dotyczy również pozostałej zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt. b).
  - b) Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych – 180 cm oraz zakaz stosowania na ogrodzenia wielkowymiarowych elementów prefabrykowanych.
- 4) Kształtowanie architektury obiektów:
  - a) Ustala się maksymalną wysokość budynków realizowanych w ramach siedliska – dwie kondygnacje.
  - b) Maksymalna wysokość budynków i budowli o których mowa w ust. 2 pkt. b) nie może przekroczyć 8 m.
  - c) Dla wszystkich budynków sytuowanych w ramach pojedynczego siedliska obowiązuje stosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu.

## § 13

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

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) Funkcja dominująca - ulice dojazdowe, stanowiące bezpośrednią obsługę komunikacyjną przyległej zabudowy.
  - b) Funkcje towarzyszące - sieci uzbrojenia miejskiego - elektroenergetyczna i oświetleniowa, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowa, ciepła, telefoniczna.
- 2) Parametry techniczne:
  - a) Przekrój poprzeczny jezdni - 1x2 pasy ruchu.
  - b) Szerokość pasa ruchu 2,5 - 3 m.
  - c) Szerokość pasa drogowego – 10 m.

#### § 14

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

3) Przeznaczenie terenu:

- a) Ciągi spacerowe piesze i rowerowe oraz dojazdy techniczne związane z eksploatacją i konserwacją rowu.

4) Zagospodarowanie terenu:

- a) Obowiązek zapewnienia dojazdu technicznego wzdłuż rowu o szerokości min. 4 m.
- b) Obowiązek stosowania nawierzchni gruntowej lub innej, o strukturze przepuszczalnej dla wód opadowych.

#### § 15

Określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości, w wysokości 15 % dla terenów oznaczonych symbolami **1 MR, 2 MR**.

### **Rozdział IV**

#### Przepisy końcowe

#### § 16

Traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola uchwalony Uchwałą Nr VII/49/90 Rady Miasta Zduńska Wola 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.

#### § 17

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Zduńska Wola.

#### § 18

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

Przewodniczący  
Rady Miasta

Mirosław Cwajda