

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA

12.05.2026
dnia
RADCA PRAWNY
3
podpis
Bartosz Marchel

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Wrzosowej

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 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252), art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz 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. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668), w związku z uchwałą nr LXVIII/985/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Wrzosowej, uchwała 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 ulicy Wrzosowej 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulicy Wrzosowej, 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;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 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,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

SEKRETARZ MIASTA

- d) miejsce końca linii zabudowy,
- e) literowe oznaczenia przeznaczenia terenów,
- f) granica działki z możliwością lokalizowania zabudowy,
- g) wymiarowanie (m);

2) oznaczenia graficzne na rysunku, które nie są wymienione w pkt 1, mają 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 spadowym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°, w tym jednospadowy o jednej połaci dachowej i wielospadowy o minimum dwóch połaciach dachowych;
- 3) **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 2026 r. poz. 538);
- 4) **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;
- 5) **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 2026 r. poz. 43 i 516);
- 6) **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, z 2025 r. poz. 820, 1006, 1676, 1734 i 1872);
- 7) **linii rozgraniczającej** – rozumie się przez to wyznaczone na rysunku planu linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **miejscu końca linii zabudowy** – rozumie się przez to wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje koniec linii zabudowy;
- 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 źródłach 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 2026 r. poz. 68 i 516);

- 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, 1881 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 1535);
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to teren biologicznie czynny stosownie do definicji zawartej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z 2026 r. poz. 2442 oraz z 2024 r. poz. 726);
- 17) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 18) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 19) **przeznaczeniu uzupełniającym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 20) **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;
- 21) **rysunku planu** – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000;
- 22) **terenie** – 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;
- 23) **usługach uciążliwych** – rozumie się przez to działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu;
- 24) **wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej** – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 25) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to odległość od naturalnej warstwy terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyższego położonego punktu jego konstrukcji, a w odniesieniu do budynku do najwyższego położonego punktu stropodachu lub dachu;
- 26) **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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 10) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) 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) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-MNB**, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW** i **2MNW**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZM**, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające uporządkowania, uzupełnienia funkcji i kontynuacji rozpoczętych procesów urbanizacji w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-MNB**, **1MNW** i **2MNW**.

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 1200 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 800 m², przy czym powierzchnia dotyczy działki dla jednego budynku,
 - c) działek wydzielanych pod dojazdy i dojścia oraz pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) działek powstałych w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) 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) dla budynków istniejących i nowych, usytuowanych na tej samej działce budowlanej ustala się:
 - a) nakaz stosowania ujednoczonych materiałów wykończeniowych elewacji i ich kolorystyki,
 - b) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych takich jak: blacha falista, blacha trapezowa, papa,
 - c) zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych z blachy ocynkowanej i nielakierowanej, dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wyłącznie otynkowanych;
- 2) nakaz kształtowania zagospodarowania terenu, nawierzchni ulic i chodników, dojazdów, w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny i minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal użytkowy wyodrębniony w budynku mieszkalnym.

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, z zastrzeżeniem dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 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;
- 4) zakaz produkcji zwierzęcej na terenie zabudowy zagrodowej;

- 5) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz przestrzegania standardów emisji względem funkcji terenu, na którym znajduje się źródło emisji oraz funkcji terenów sąsiednich;
- 7) 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;
- 8) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz składowania i magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska;
- 10) w przypadku realizacji indywidualnych systemów ogrzewania nakaz stosowania źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 11) nakaz zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych, według następującej klasyfikacji:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-MNB**, **1MNW** i **2MNW** ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM** ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) nakaz zachowania istniejących 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 7 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem do przestrzeni publicznej zalicza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających osoby ze szczególnymi potrzebami;
- 2) nakaz stosowania jednolitych stylistycznie i kolorystycznie obiektów wyposażenia w postaci: przystanków autobusowych, ławek, siedzisk, latarni, koszy na śmieci, barierek itp.;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14. 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.

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

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-MNB** i **1MNW** ustala się:

1) parametry zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- a) wysokość: maksymalnie 9,0 m,
- b) dachy: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- c) kierunek głównej kalenicy: nie określa się;

2) parametry zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży:

- a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
- b) dachy: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
- c) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do granic bocznych działki;

3) zakaz podpiwniczania budynków;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

8) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MNW-MNB**, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizowania zabudowy.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNW** ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM** ustala się:

- 1) parametry zabudowy dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - b) dachy: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) kierunek głównej kalenicy: nie określa się;
- 2) parametry zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży:
 - a) wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - b) dachy: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - c) kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do granic bocznych działki;
- 3) parametry zabudowy dla budynków służących produkcji rolniczej, w tym budynków inwentarskich, gospodarczych, szklarni, garaży, wiat:
 - a) wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - b) dachy: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 4) zakaz podpiwniczania budynków;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu jako granice działek z możliwością lokalizowania zabudowy.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

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

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-MNB**:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - przeznaczonej pod zabudowę wolnostojącą – 1200 m²,
 - przeznaczonej pod zabudowę bliźniaczą – 800 m², przy czym powierzchnia dotyczy działki dla jednego budynku,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - przeznaczanej pod zabudowę wolnostojącą – 25,0 m,
 - przeznaczonej pod zabudowę bliźniaczą – 20,0 m, przy czym szerokość dotyczy działki dla jednego budynku,

- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna od 70° do 90°;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW**:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna od 70° do 90°;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNW**:
- a) minimalna powierzchnia działki – 90 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna od 70° do 90°.
3. Parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w ust. 2, nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi oraz pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 9.

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

§ 20. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) obowiązek postępowania wynikający z przepisów odrębnych w przypadku realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze;
- 2) zakaz 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 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 21. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, stanowią tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD** (ul. Wrzosowa), **2KDD** (ulica projektowana) i **3KDD** (ulica projektowana);
- 3) drogi wewnętrzne, dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD** i **3KDD** ustala się:

- 1) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** – szerokość pasa drogowego od 4,8 m do 9,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** – szerokość pasa drogowego od 15,5 m do 18,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** – szerokość pasa drogowego od 7,9 m do 35,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Zasady uzbrojenia terenu przeznaczonego 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.

§ 24. 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.

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

- 1) w liniach rozgraniczających dróg, 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.

§ 26. 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) w oparciu o zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, poprzez:
 - hydranty ppoż. montowane na sieci wodociągowej,
 - przeciwpożarowe zbiorniki wodne,
 - studnie głębinowe;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną,
 - b) do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 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 ciepłą:
 - 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 projektowaną sieć gazową zgodnie z przepisami odrębnymi; 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 11.

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 27. 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) 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW** i **2MNW**;
- 2) 20% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM**;
- 3) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-MNB**.

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

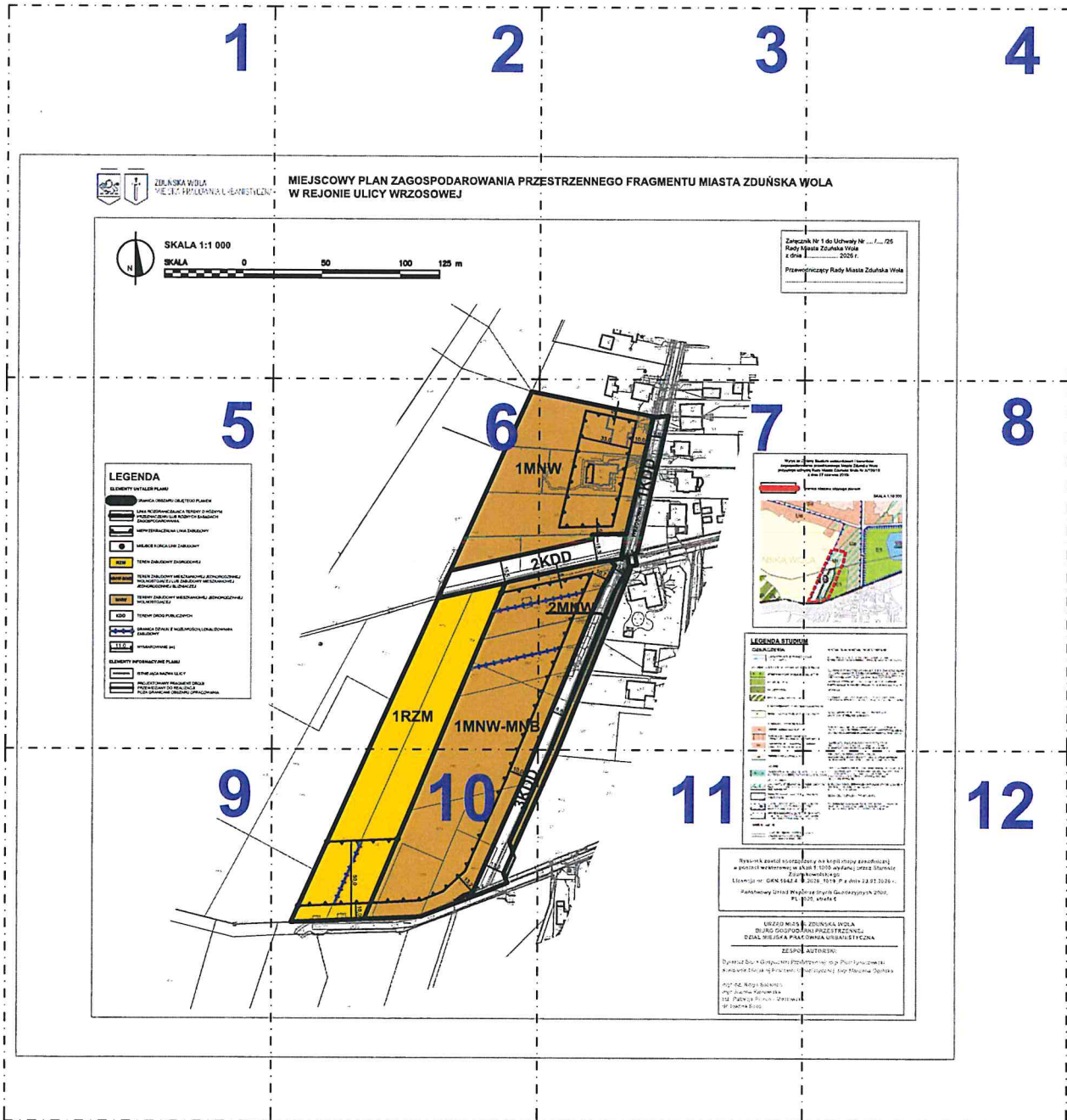
3. Wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**.

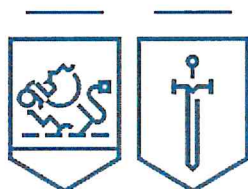
Rozdział 12. **Przepisy końcowe**

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

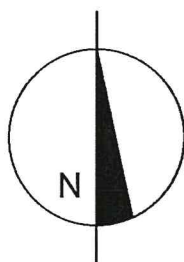
2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Zduńska Wola oraz poprzez zamieszczenie jej treści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.

Rysunek planu





ZDUŃSKA WOLA
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

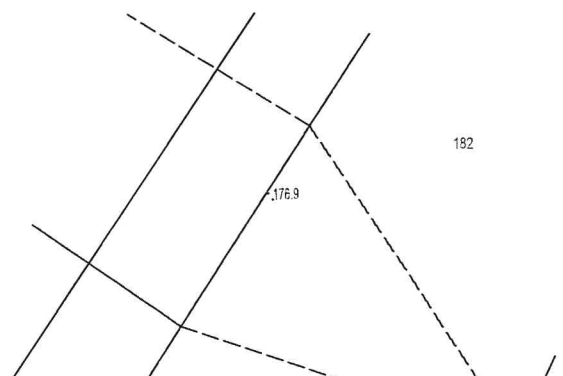


SKALA 1:1 000

SKALA 0



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZ W REJONIE ULICY WRZOSOWEJ

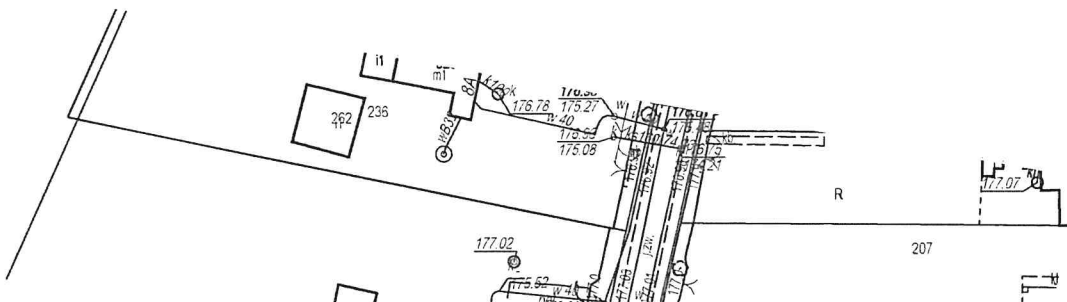


ESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA ZDUŃSKA W

Załącznik
Rady M
z dnia .

Przewo

.....





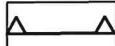





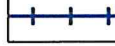
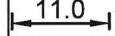
VOLA

plik Nr 1 do Uchwały Nr /... /26
Miasta Zduńska Wola
..... 2026 r.

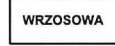

Przewodniczący Rady Miasta Zduńska Wola
.....

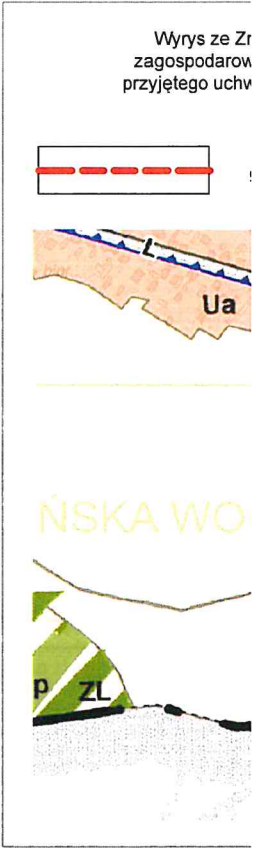
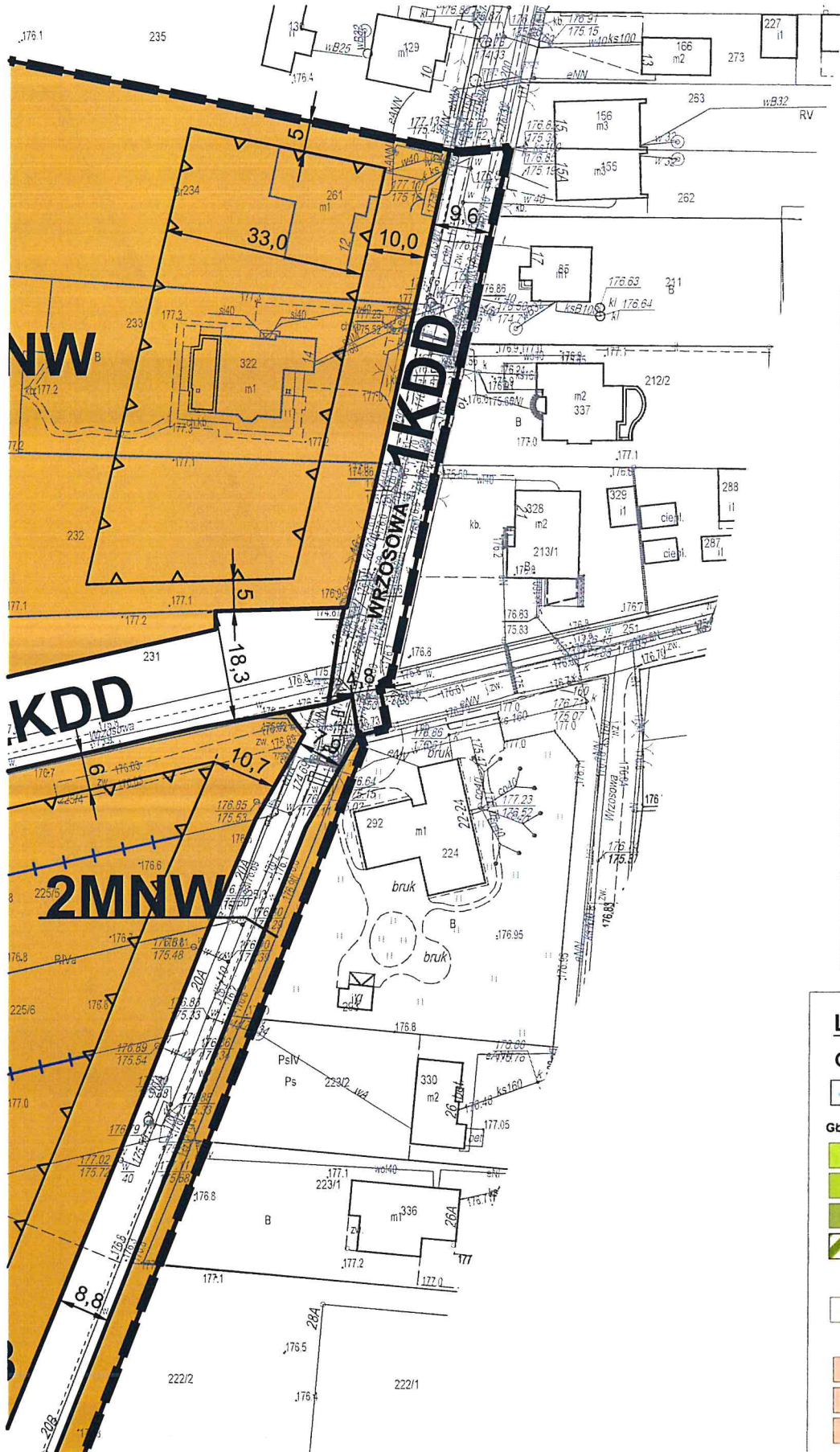
LEGENDA

ELEMENTY USTALEŃ PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	MIEJSCE KOŃCA LINII ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
	GRANICA DZIAŁKI Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZOWANIA ZABUDOWY
	WYMIAROWANIE (m)

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

	ISTNIEJĄCA NAZWA ULICY
	PROJEKTOWANY FRAGMENT DROGI PRZEWDZIANY DO REALIZACJI POZA GRANICAMI OBSZARU OPRACOWANIA



LEGENDA STUDIUM

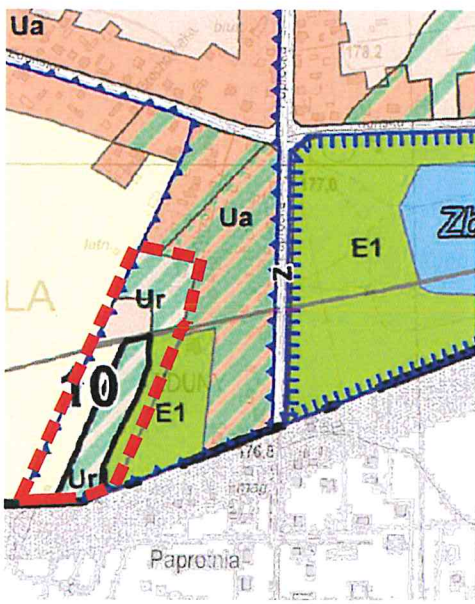
- OZNACZENIA**
- WODY OTWARTE, POWIERZCHA (CIEKI, STAWY)
- GŁÓWNE STREFY POLITYKI PRZEST**
- E E1** STREFY OCHRONY EKOLOGICZ
 - Lk** LASY KOMUNALNE
 - Lp** LASY PRYWATNE
 - Z** POSTULOWANE DOLESIENIA
- STREFY OCHRONY WARTOŚCI ROLI**
- R** TERENY ROLNE Z MOŻLIWOŚCIĄ
- STREFY URBANIZACJI, W TYM:**
- Ua** TERENY ZABUDOWANE, W TYM
 - WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA I REHABILITACJI W RAMACH RE
 - Ua1** ZABUDOWA MIESZKANIOWA NA DZIELNICY PRZEMYSŁOWEJ

ARKUSZ NR 8

niemy Studium uwarunkowań i kierunków
 ania przestrzennego Miasta Zduńska Wola
 wną Radą Miasta Zduńska Wola Nr X/199/19
 z dnia 27 czerwca 2019r.

granica obszaru objętego planem

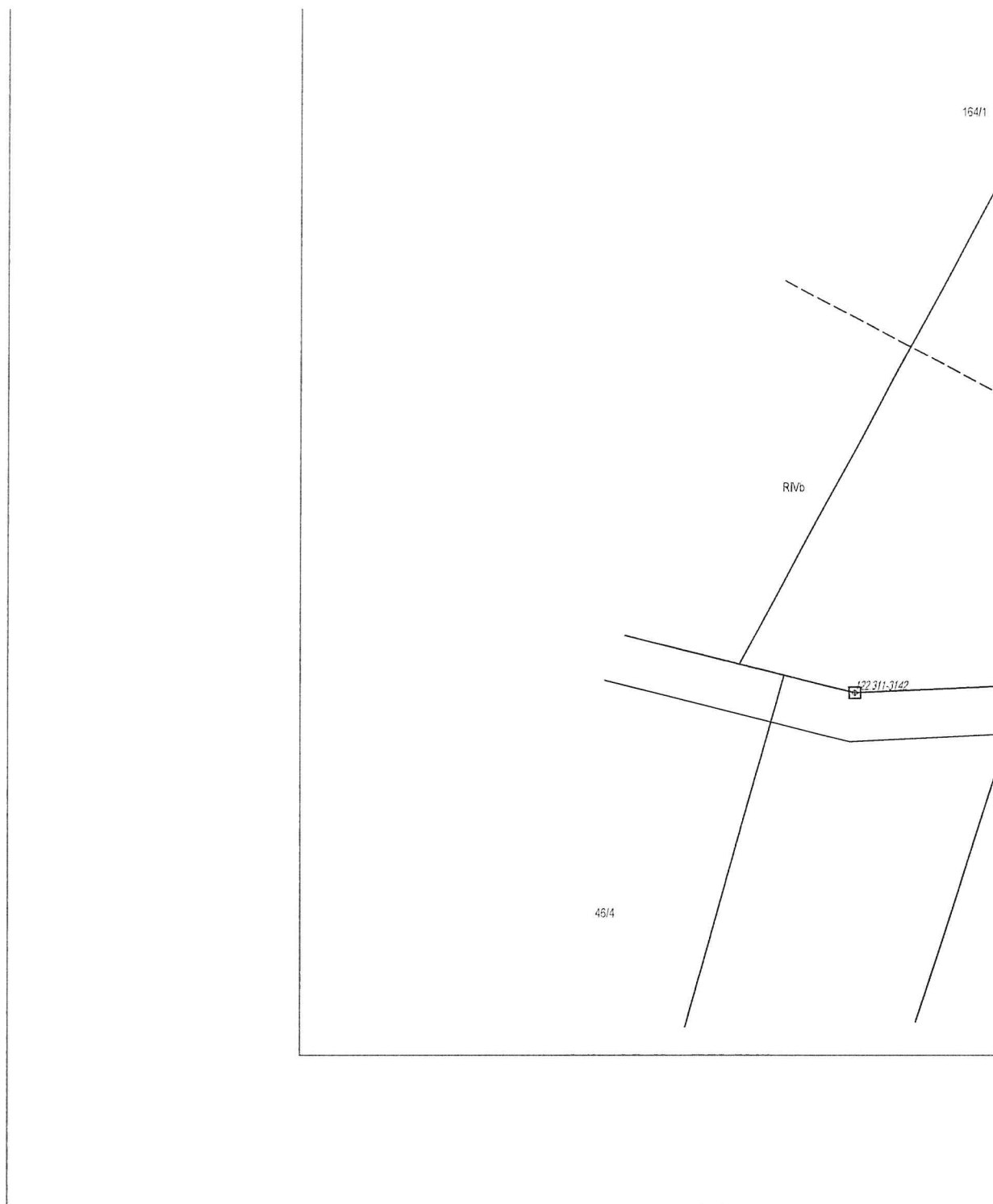
SKALA 1:10 000



M

USTALENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

IIOWE	OCHRONA CZYSTOŚCI WÓD, ZACHOWANIE SYSTEMU HYDROGRAFICZNEGO TERENU, UTRZYMANIE ODPLYWU WODY
RZENNEJ	DLA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLEM "E" ZAKAZ ZABUDOWY, ADAPTACJA CZASOWA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY - ZA WYJĄTKIEM TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLEM "E1", W TYM: TERENÓW SPORTOWYCH, OGRÓDÓW DZIAŁKOWYCH, PLACU WOLNOŚCI, PLACU TARGOWEGO
VEJ, W TYM:	OCHRONA, PROWADZENIE GOSPODARKI LEŚNEJ ZGODNIE Z UPROSZCZONYM PLANEM URZĄDZANIA LASÓW KOMUNALNYCH
	OCHRONA
	OCHRONA, PROWADZENIE GOSPODARKI LEŚNEJ ZGODNIE Z UPROSZCZONYM PLANEM URZĄDZANIA LASÓW KOMUNALNYCH
ICZYCH, W TYM:	
ZABUDOWY	ZAKAZ ZABUDOWY NIE ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM, ADAPTACJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY
	ADAPTACJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY Z DOPUSZCZENIEM MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I WYMIANY BUDYNKÓW, DAŻENIA DO FELNEGO UZBROJENIA, ZABUDOWA REZERW TERENOWYCH
WITALIZACJI	
TERENIE	DOCELOWA LIKWIDACJA BĄDŹ PRZEKSZTAŁCENIE NA RZEMIOSŁO USŁUGOWE LUB PRODUKCYJNE Z ADAPTACJĄ DOMU MIESZKALNEGO WŁAŚCICIELA



ARKUSZ NR 10



ARKUSZ NR 12

REALIZACJA MIESZKALNICTWA I USŁUG
UCIAZLIWOŚĆ USŁUG NIE WYKRACZAJĄCA POZA GRANICE
DZIAŁKI. PEŁNE UZBROJENIE BEZPIECZNE EKOLOGICZNIE

ZABUDOWA NISKA, PEŁNE UZBROJENIE TERENU W KANALIZACJĘ,
SPRAWDZENIE WARUNKÓW POSADOWIENIA I POZIOMU PARTERU
(BEZ PODPIWNCZENIA), POSTULAT ŁĄCZENIA DZIAŁEK,
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNIA MIN. 70%,
I SIŁY WRLI WYKWAŁP

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

OBYWIAZUJĄ USTALENIA TYCH PLANÓW

NA TERENACH OZNACZONYCH SYMBOLEM DOPUSZCZA SIĘ
MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH
O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000 M2

RYCH MIASTO
OWE PLANY
RZENNEGO

OWEGO

IA)

Izony na kopii mapy zasadniczej
kali 1:1000 wydanej przez Starostę
skowolskiego
1.2026_1019_P z dnia 23.03.2026 r.

órzędnych Geodezyjnych 2000,
!000, strefa 6

A ZDUŃSKA WOLA
ARKI PRZESTRZENNEJ
COWNIA URBANISTYCZNA

z AUTORSKI:

strzennej: mgr Piotr Ignaczewski

banistycznej: mgr Marzena Ogińska

a

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Wrzosowej został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 7 kwietnia 2026 r. – 27 kwietnia 2026 r. W okresie jego wyłożenia oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 11 maja 2026 r. można było składać uwagi.

W okresie wyłożenia projektu planu, a także w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu planu.

W związku z powyższym nie wykonano czynności rozpatrzenia uwag.

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 zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

W szczególności zadania własne obejmują sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenu, sposobu jego zagospodarowania oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej umożliwią prawidłowe funkcjonowanie obszaru, który jest słabo zainwestowany. Zostanie uporządkowana zabudowa i zagospodarowanie terenu wzdłuż istniejącej ulicy, w ramach przekształceń. Pozwoli to również w pełni zaktywizować tereny niezainwestowane i mniej zainwestowane, znajdujące się w jego granicach.

Do zadań własnych miasta związanych z realizacją ustaleń planu należy:

- 1) wykup terenu pod budowę drogi publicznej dojazdowej **1KDD** o powierzchni ok. 0,02 ha;
- 2) wykup terenu pod budowę drogi publicznej dojazdowej **2KDD** o powierzchni ok. 0,12 ha;
- 3) wykup terenu pod budowę drogi publicznej dojazdowej **3KDD** o powierzchni ok. 0,13 ha;
- 4) budowa nowej drogi publicznej dojazdowej **2KDD** o długości ok. 120 m;
- 5) budowa nowej drogi publicznej dojazdowej **3KDD** o długości ok. 230 m.

Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet miasta z ewentualnym wykorzystaniem środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Zduńska Wola

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Wrzosowej

wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Wrzosowej rozpoczęto na podstawie uchwały nr LXVIII/985/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Wrzosowej.

Dla obszaru objętego projektem planu obecnie obowiązuje uchwała nr XVII/167/03 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 listopada 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola dla terenu położonego w rejonie ulic Paprockiej i Wrzosowej.

Prace nad planem zostały wszczęte przede wszystkim z uwagi na potrzebę aktualizacji obowiązującego planu i dostosowania jego ustaleń z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola oraz w celach porządkujących przeznaczenia terenów zarówno na gruntach prywatnych, jak i miejskich. Zmiana dotyczy intensyfikacji zabudowy oraz potrzeby przekształcenia układu komunikacyjnego, w tym dostosowania dróg obsługujących rowy do funkcji dróg publicznych. Projekt uchwały przygotowano również z uwagi na wnioski właścicieli działek dotyczące zmiany przeznaczenia terenów. Uchwalenie planu miejscowego umożliwi właściwe zagospodarowanie terenów i pozytywnie wpłynie na poprawę ich estetyki.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,7 ha, położony w południowej części miasta, przy granicy z Gminą Zapolice.

Zgodnie z zasadami polityki przestrzennej Miasta Zduńska Wola zawartymi 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 opracowaniem znajduje się w obszarze funkcjonalnym M – dzielnice (osiedla) mieszkaniowe, w następujących strefach:

- urbanizacji oznaczonej na rysunku studium symbolem Ur – tereny rozwojowe, obejmujące również tereny zabudowy przesądzonej na terenach nieprzydatnych do zabudowy,
- ochrony wartości rolniczych – tereny rolne z możliwością zabudowy nie związanej z rolnictwem (R),
- ochrony ekologicznej (E1).

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-MNB**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW** i **2MNW**,
- 3) teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZM**,
- 4) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**.

Projekt planu został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) oraz zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola oraz przepisami odrębnymi.

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

- w dniu 19 maja 2023 r. - w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, zamieszczono ogłoszenie i obwieszczenie o podjęciu przez Radę Miasta Zduńska Wola uchwały nr LXVIII/985/23 z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Wrzosowej i możliwości składania wniosków,
- we wrześniu 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został przekazany

- do uzgodnień i zaopiniowania. Do projektu planu miejscowego wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- w dniach 7 -27 kwietnia 2026 r. wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w tut. urzędzie. Opracowania udostępniono także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola,
 - zainteresowani mogli składać wnioski i uwagi do ww. planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, tj. do 11 maja 2026 r.,
 - w dniu 17 kwietnia 2026 r. zorganizowano dyskusję publiczną w siedzibie Urzędu Miasta.

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

1) art. 1 ust. 2 ustawy:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełniono głównie poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, wyznaczenie linii zabudowy oraz określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Dla województwa łódzkiego obowiązuje audyt krajobrazowy, w projekcie planu nie występują krajobrazy priorytetowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.:
 - 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;
 - 4) zakaz produkcji zwierzęcej na terenie zabudowy zagrodowej;
 - 5) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 6) nakaz przestrzegania standardów emisji względem funkcji terenu, na którym znajduje się źródło emisji oraz funkcji terenów sąsiednich;
- 7) 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;
- 8) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz składowania i magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska;
- 10) w przypadku realizacji indywidualnych systemów ogrzewania nakaz stosowania źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 11) nakaz zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych, według następującej klasyfikacji:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-MNB**, **1MNW** i **2MNW** ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM** ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Projekt planu nie zawiera ustaleń w zakresie zasad ochrony oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania ww. zasobów na wskazanym terenie;
- 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;
- walory ekonomiczne przestrzeni to korzystne położenie obszaru w granicach administracyjnych miasta Zduńska Wola, bezpośredni dostęp do istniejących i projektowanych dróg oraz infrastruktury technicznej;
- prawo własności. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, w granicach obszaru objętego planem nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów;
- potrzeby interesu publicznego. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 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 Zduńska Wola, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.

W ustawowym terminie składania wniosków do projektu planu tj. od 19 maja do 12 czerwca 2023 r. nie wpłynął żaden wniosek. Przy sporządzaniu projektu planu rozpatrywano wnioski złożone przed ustawowym terminem ich składania. Wnioski dotyczyły m.in. zmiany przeznaczenia terenów określonych w obowiązującym planie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W ustawowym terminie składania uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, tj. w dniach od 27 kwietnia do 11 maja 2026 r., nie wpłynęła żadna uwaga;

- 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;
- 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.

2) art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta uwzględnił 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. W ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek 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 już w większości zagospodarowane. Częściowo posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej oraz przylegają do istniejącej drogi publicznej. Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną projektuje się łącznie z nowym układem komunikacyjnym.

Projekt planu zapewnia obsługę komunikacyjną wszystkich nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym ustaleniami planu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z datą uchwały Rady Miasta, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Projekt planu miejscowego obejmuje teren, dla którego obowiązują ustalenia planu miejscowego przyjętego uchwałą nr XVII/167/03 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 listopada 2003 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola dla terenu położonego w rejonie ulic Paprockiej i Wrzosowej.

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 30 czerwca 2026 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

Należy stwierdzić, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Wrzosowej oraz zaproponowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium.

W Studium miasto Zduńska Wola zostało podzielone na trzy obszary funkcjonalne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego położony jest w dzielnicy mieszkaniowej. Dla poszczególnych terenów zabudowy Studium określa parametry i wskaźniki urbanistyczne, m.in. maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy, która dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 0,6, a dla zabudowy zagrodowej 0,1. Określony niniejszym planem maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 (tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-MNB, 1MNW oraz 1RZM) wynika z analizy urbanistycznej całego terenu opracowania. W studium w rozdziale 3 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego, polityka przestrzenna”, punkcie 2.1., jest zapis, iż wymagania dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych należy traktować jako proponowane i powinny stanowić wielkości wyjściowe. Tym samym studium dopuszcza wprowadzenie innych wskaźników przy opracowywaniu planów miejscowych. Wprowadzenie nowego maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy zostało podparte pełną analizą urbanistyczną polegającą na wyliczeniach na podstawie ewidencji gruntów, ortofotomapy i inwentaryzacji terenu.

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.

II. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja planu będzie generowała wydatki z budżetu miasta na cele publiczne, poza bieżącą modernizacją i rozbudową infrastruktury technicznej, ponieważ wymaga on wykupu gruntów pod drogi publiczne, ich realizację oraz budowę infrastruktury technicznej. Wydatki i szacowane dochody dla budżetu miasta są zawarte w prognozie finansowej planu.

Z uwagi na to, że wszystkie elementy procedury wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały wypełnione, Prezydent Miasta wnioskuję, aby Rada Miasta uchwaliła 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.

INSPEKTOR
Kinga Salamon
KIEROWNIK DZIAŁU
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA
Marzena Ugińska

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Paweł Szewczyk
DYREKTOR BIURA
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
Piotr Igraczewski

PREZYDENT MIASTA
Konrad Pokora