**UCHWAŁA NR XXV/179/2026**

# RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA

z dnia 26 lutego 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Janiszewice w gminie Zduńska Wola**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), w związku z art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. w sprawie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz na podstawie uchwały nr VIII/54/2024 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 24 października 2024 r., po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola zatwierdzonej uchwałą XXIV/178/2020 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 27 sierpnia 2020 r., uchwala się, co następuje:

## Rozdział 1.
## Przepisy ogólne

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Janiszewice w gminie Zduńska Wola.

2. Plan miejscowy obejmuje część tekstową, stanowiącą treść niniejszej uchwały oraz część graficzną, stanowiącą rysunek planu. Granice obszaru, dla którego niniejszy plan stanowi akt prawa miejscowego, określone zostały na rysunku planu.

**§ 2.** 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 2.

3) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 3.

2. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu problematyki terenów lub obiektów w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 3.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć dominujący sposób zagospodarowania terenu w sposób określony ustaleniami planu;

3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków przy czym:

a) dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 1,5 m elementami takimi jak: wiatrołapy, wykusze, ryzality, balkony, tarasy, okapy dachowe, zadaszenia, elementy odwodnienia dachów, pochylnie i schody wejściowe do budynków,

b) linia ta nie dotyczy elementów wystroju takich jak: gzymsy, pilastry, zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz innych detali wystroju architektonicznego, elementów docieplеń elewacji, oraz pochylni dla osób niepełnosprawnych;

5) **produkcji nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną niezaliczoną do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;

6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **stanowisku do parkowania** - należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;

8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12$^{o}$;

9) **intensywności zabudowy -** należy przez to rozumieć intensywność zabudowy, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) **sieciach dystrybucyjnych** - należy przez to rozumieć sieci do obsługi obszaru objętego planem;

11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) **wysokości zabudowy –** należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) **dach zielony -** pokrycie dachowe, składające się z warstw umożliwiających uprawę na nim roślin;

14) **zabudowa kubaturowa –** to budynki i obiekty budowlane którym można przypisać parametr objętości.

**§ 4.** Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów;

a) U-P – teren usług lub produkcji;

b) U – teren usług,

c) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

4) nieprzekraczalna linia zabudowy,

5) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN300,

6) pas technologiczny dla linii SN,

7) strefa ochronna linii kolejowej 10 m,

8) strefa ochronna linii kolejowej 20 m;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne planu

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na terenie objętym planem, dopuszcza się:

a) remonty, przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu z zachowaniem ich: funkcji, wysokości budynku, kształtu i nachylania połaci dachowych,

b) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy,

2) dla budynków, które wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:

a) przebudowę, nadbudowę,

b) rozbudowę pod warunkiem zachowania linii zabudowy wskazanych na rysunku planu,

c) remont,

d) termomodernizację,

e) rozbiórkę;

3) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

4) dopuszcza się lokalizację dachów zielonych na budynkach;

5) zakazuje się stosowania na obiektach budowlanych okładzin i paneli ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych.

**§ 6.** 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych;

2) w obszarze planu wyklucza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku awarii przemysłowej;

3) w obszarze planu zakazuje się prowadzenia działalności z zakresu składowania i przetwarzania odpadów;

4) Na obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji wodnych. W związku z powyższym na terenach oznaczonych symbolami 1U-P i 1U nakazuje się likwidację urządzeń melioracji wodnej wraz z obowiązkiem zapewnienia dalszego działania pozostałego systemu.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) w obszarze planu znajdują się stanowiska archeologiczne, ślad osadnictwa - oznaczone graficznie na rysunku planu;

2) dla obszaru stanowisk archeologicznych: w obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

1) obszar ograniczonego użytkowania od lotniska Łask, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w obszarze planu znajdują się udokumentowane ujęcia wody podziemnej, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem 1U-P nie może być mniejsza niż 1500 $m^2$;

2) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem 1U nie może być mniejsza niż 1000 $m^2$;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na $90^o$ z tolerancją do $20^o$;

4) minimalna szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 5 m;

5) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 i 4 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;

6) dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielenie działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m;

7) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy:

1) w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej: w granicach opracowania przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN których obowiązują pasy technologiczne:

   a) dla linii napowietrznych SN – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),

   b) w granicach stref ochronnych od linii elektroenergetycznej obowiązuje: zakaz nasadzeń drzew oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały i tymczasowy pobyt ludzi,

2) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 określa się następujące zasady zagospodarowania: ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 30 m, po 15 m od osi gazociągu dla której obowiązują przepisy odrębne;

3) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

4) wyklucza się lokalizację w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego, między innymi zakłócić pracę infrastruktury kolejowej, w tym systemów łączności;

5) sposób zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie przejazdów drogowo kolejowych nie może powodować ograniczenia widoczności w tzw. trójkątach widoczności, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;

6) wyznacza się strefy ochronne linii kolejowej 10 m i 20 m, wskazane na rysunku planu, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, w tym dotyczące lokalizacji budowli i budynków, sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, przy czym ograniczenia w sytuowaniu budowli i budynków dotyczą wyłącznie strefy ochronnej linii kolejowej 10 m.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie infrastruktury technicznej dystrybucyjne dopuszcza się:

   a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,

   b) prowadzenie sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;

2) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi;

3) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;

4) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

   a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody,

   b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

      - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

      - ustala się zakaz realizacji trafostacji słupowych,

      - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,

- dopuszczenie modernizacji i rozbudowy istniejącego systemu sieci o nowe elementy stacyjne i liniowe w dostosowaniu do występującego zapotrzebowania mocy,
- ustala się zakaz lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii, z wyjątkiem mikroinstalacji;
- dopuszcza się lokalizację urządzeń pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii wyłącznie z ogniw fotowoltaicznych;
- panele fotowoltaiczne powinny być tak zaprojektowane, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę linii kolejowych. Nakazuje się stosowania powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy,

c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
- dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,

d) w zakresie łączności publicznej - w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
- ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez wykorzystanie indywidualnych systemów umożliwiających ich zatrzymanie w obrębie działki budowlanej, obszaru objętego inwestycją lub danego terenu, w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia w gruncie, z zastrzeżeniem niepogorszenia stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich,
- zakazuje się stosowania nowych systemów odprowadzających wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,

f) w zakresie zagospodarowania odpadów:

- ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się sposób zagospodarowania odpadów przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów,

g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło za pomocą indywidualnych rozwiązań: w zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów;

5) dopuszcza się modernizację i przebudowę:

a) istniejących sieci kablowych i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) istniejącej sieci napowietrznej w formie skablowanej sieci, a także w formie napowietrznej – wyłącznie w istniejącym przebiegu.

**§ 12.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wykorzystuje się istniejące sieci drogowe znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie planu;

2) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich,

infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, zjazdów, dróg dla pieszych i dróg dla rowerów;

3) za zgodne z planem uznaje się lokalizację: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych i chodników;

4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, dla których ustala się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości 5 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej;

5) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach min. 20 m x 20 m, drogi takie nie mogą być dłuższe niż 150 m, a ich szerokość nie może być węższa niż 6 m;

6) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować pole widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0 m;

7) uzupełnienie podstawowego układu drogowego stanowią pozostałe, niepokazane na rysunku planu drogi.

8) dopuszcza się lokalizację dróg dla rowerów oraz urządzeń infrastruktury technicznej do ich obsługi zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk do parkowania w ilości nie mniejszej niż:

1) na terenach 1U-P , 1U – minimum 1 miejsce / 50 $m^2$ powierzchni użytkowej usług lub minimum 1 miejsce / 5 zatrudnionych lub minimum 1 miejsce / 1 lokal usługowy;

2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć miejsca w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## Rozdział 3.
## Ustalenia szczegółowe planu

**§ 13.** 1. Wyznacza się **teren usług lub produkcji** oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-P,** dla którego obowiązuje następujące ustalenie**:**

1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;

2) z wyłączeniem usług:

a) turystyki,

b) zdrowia i pomocy społecznej,

c) nauki,

d) edukacji,

e) sportu i rekreacji,

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie;

4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

d) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,9;

5) minimalną wielkość nowej działki budowalnej 1500 m$^2$, z wyłączeniem działek budowlanych przeznaczonych dla infrastruktury technicznej;

6) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §12 ust.2.

2. Wyznacza się **teren usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** dla którego obowiązuje następujące ustalenie:

1) przeznaczenie: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;

4) zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie;

5) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

d) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,9;

6) minimalną wielkość nowej działki budowalnej 1000 m$^2$, z wyłączeniem działek budowlanych przeznaczonych dla infrastruktury technicznej,

7) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §12 ust.2.

3. Wyznacza się **teren rolnictwa z zakazem zabudowy** oznaczony na rysunku planu symbolem **1RN** dla którego obowiązują następujące ustalenia**:**

1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

**§ 14.** 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, od których obowiązuje lokalizowanie nowej zabudowy w odległości 8 m i 10 m zgodnie z rysunkiem planu.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 15.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1) 1U-P, 1U: 30 %;

2) 1R: 0,01 %.

## Rozdział 4.
## Przepisy końcowe

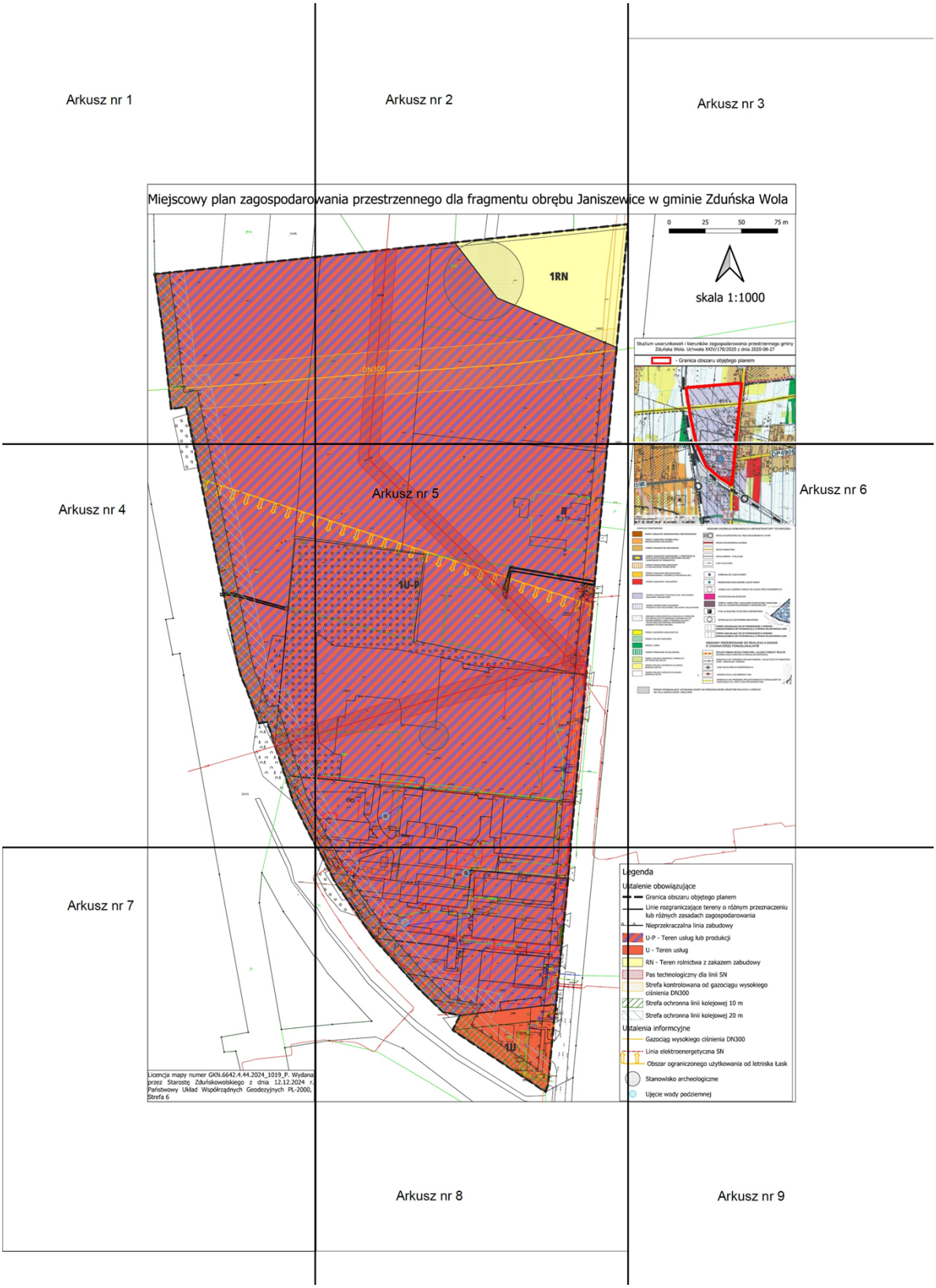
**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zduńska Wola.

**§ 17.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego. Przewodniczący Rady Gminy

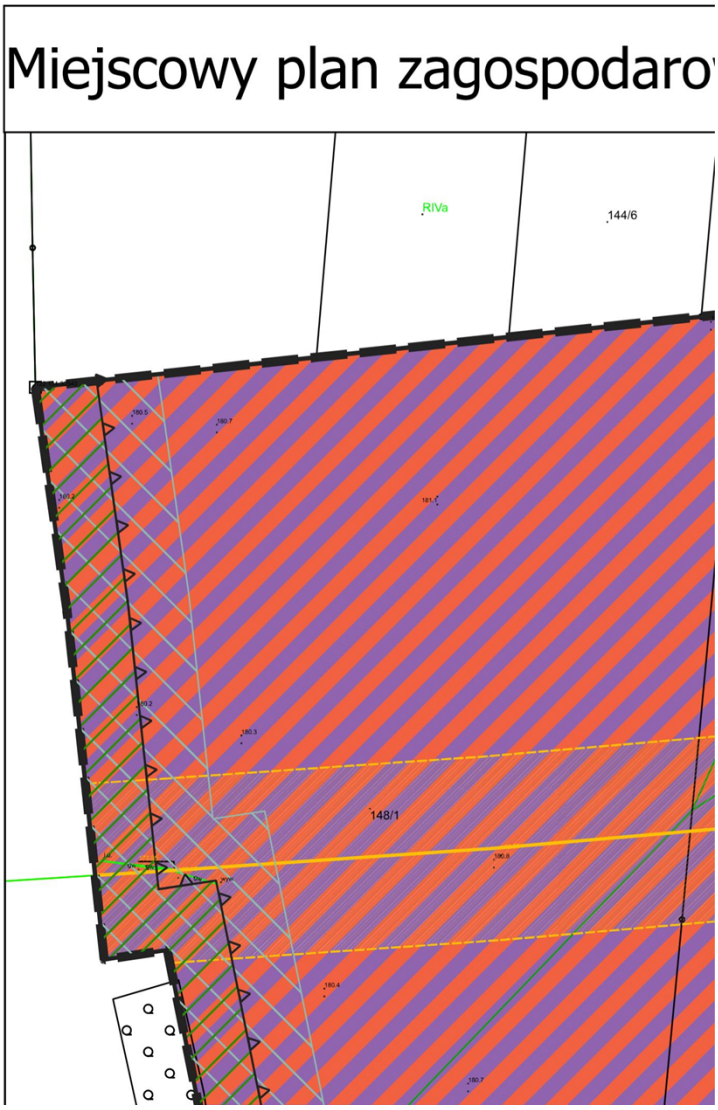
Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Sakiewa**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/179/2026
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia 26 lutego 2026 r.

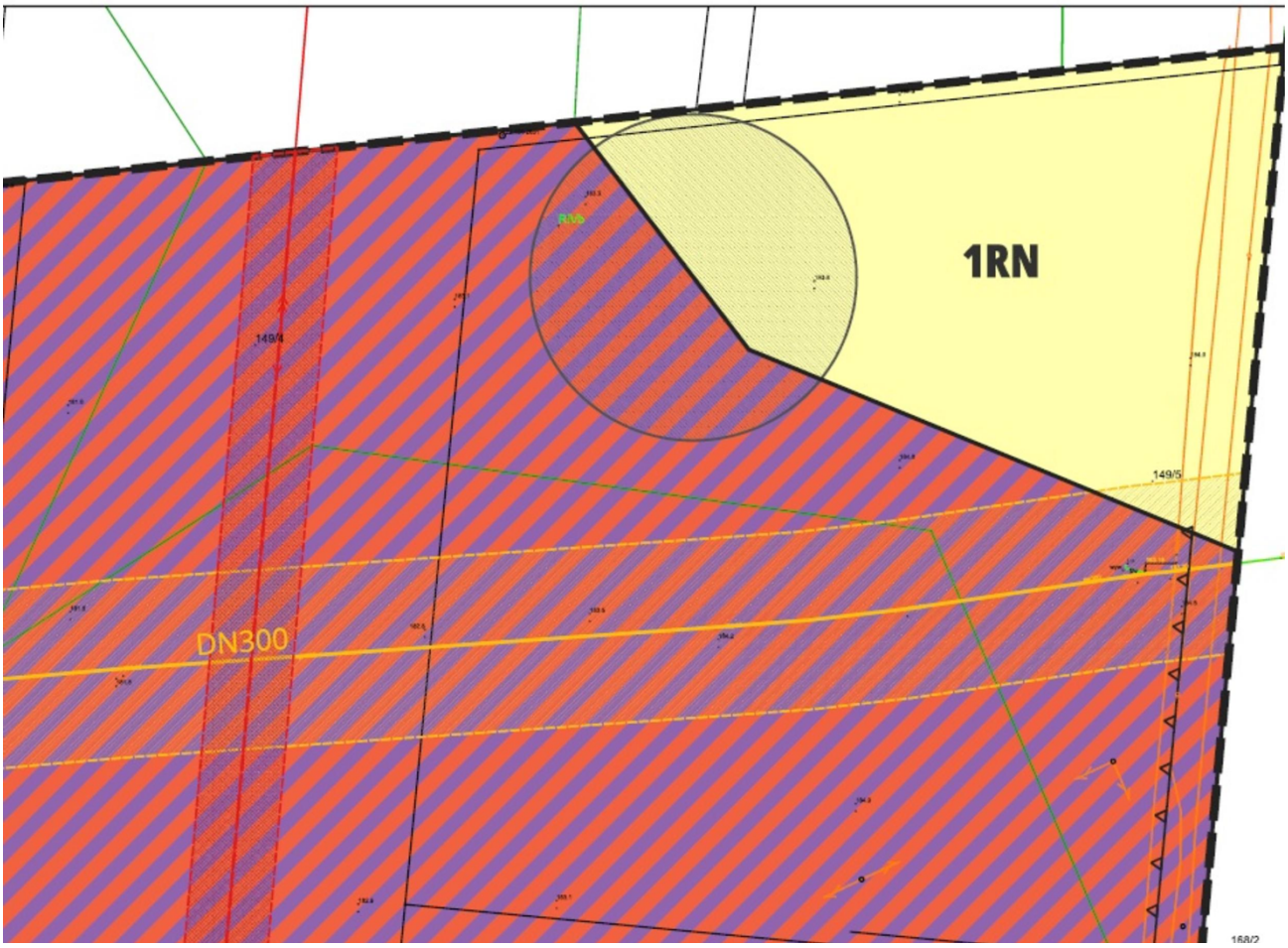


# Arkusz nr 1

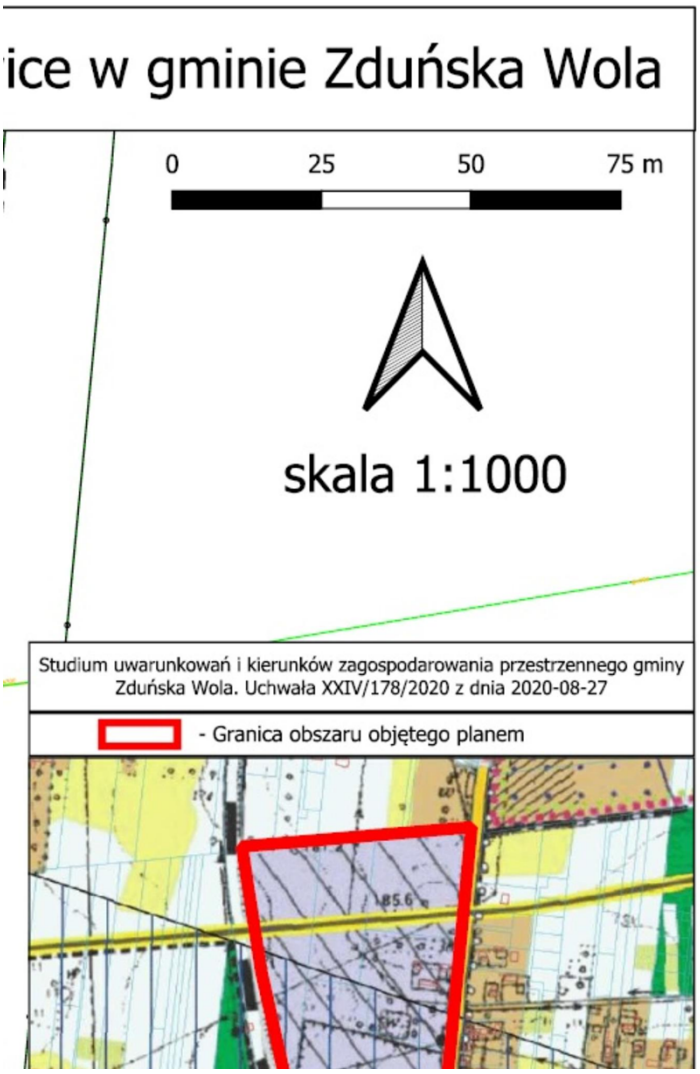


Arkusz nr 2

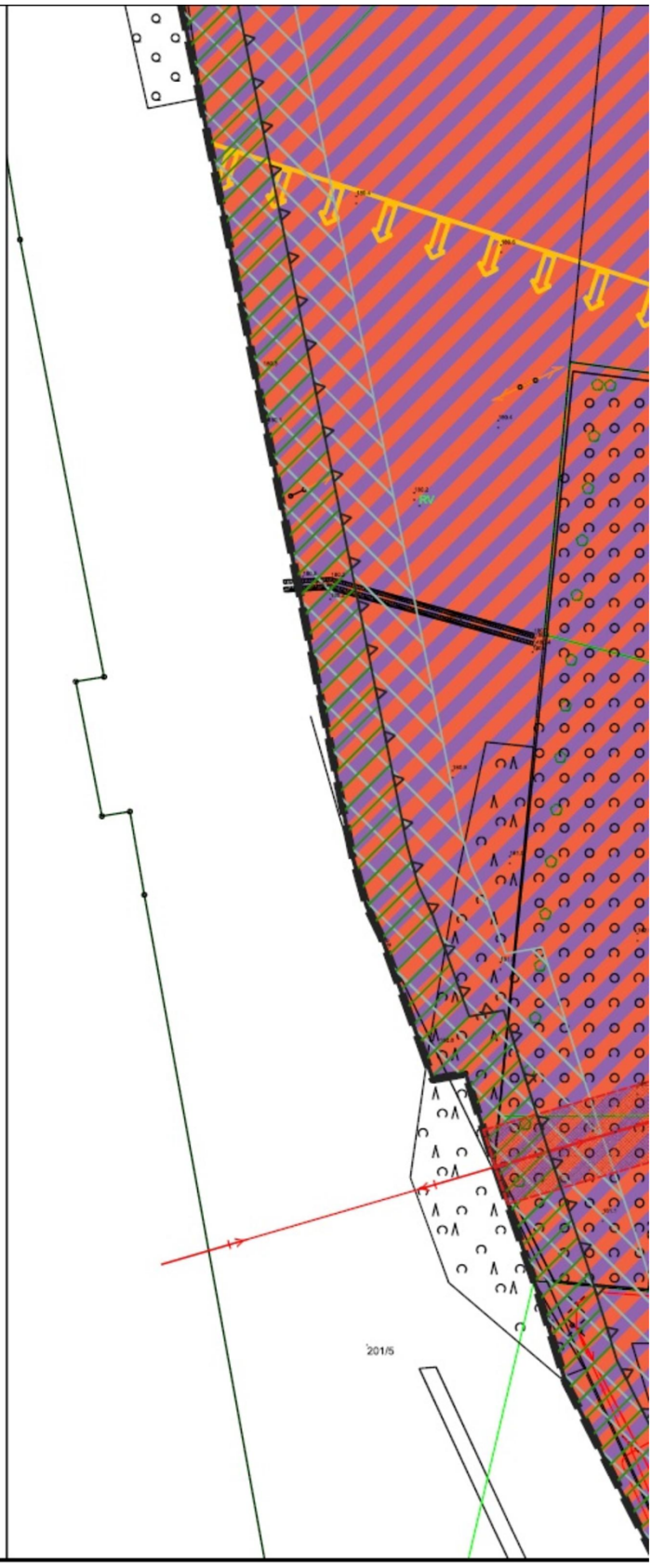
wania przestrzennego dla fragmentu obrębu Janiszew

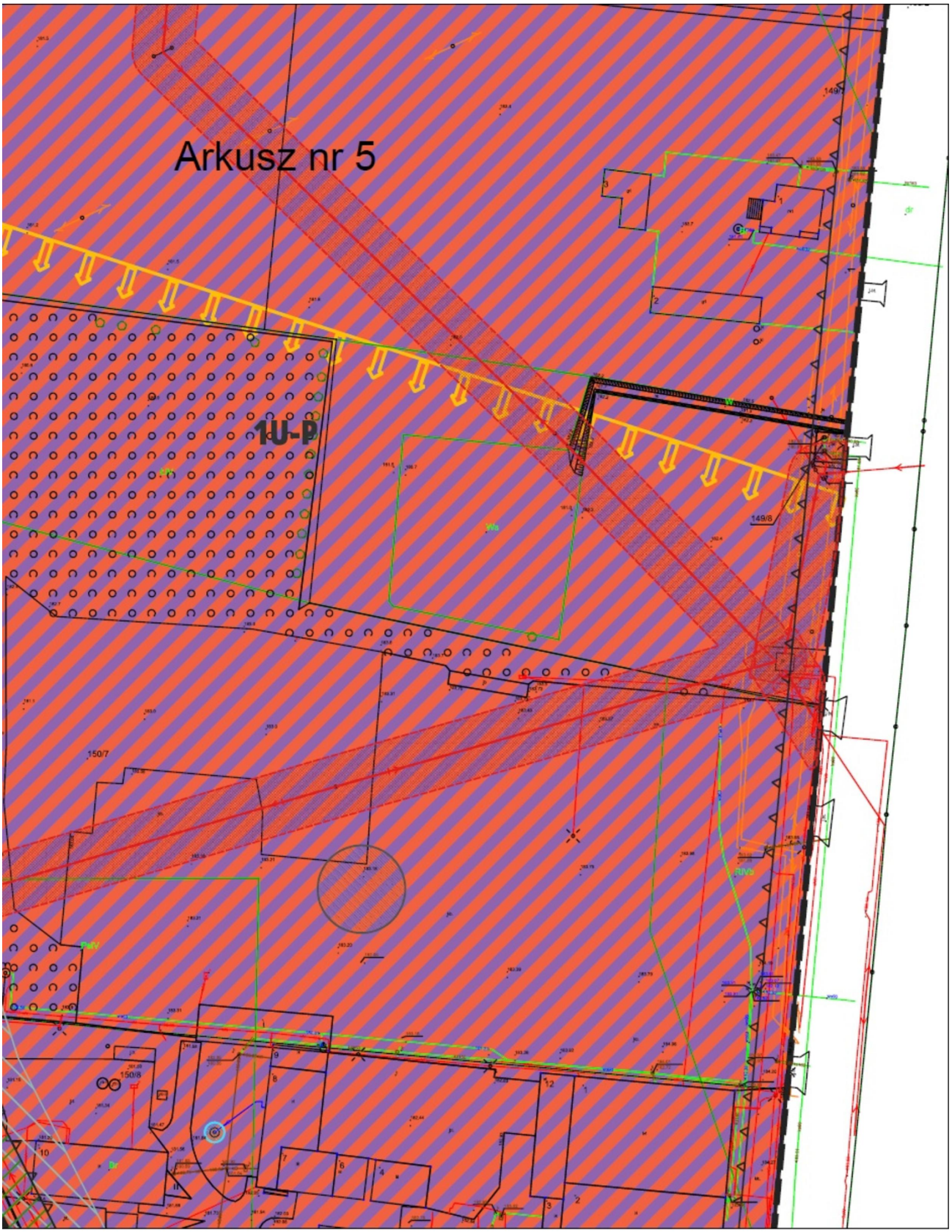


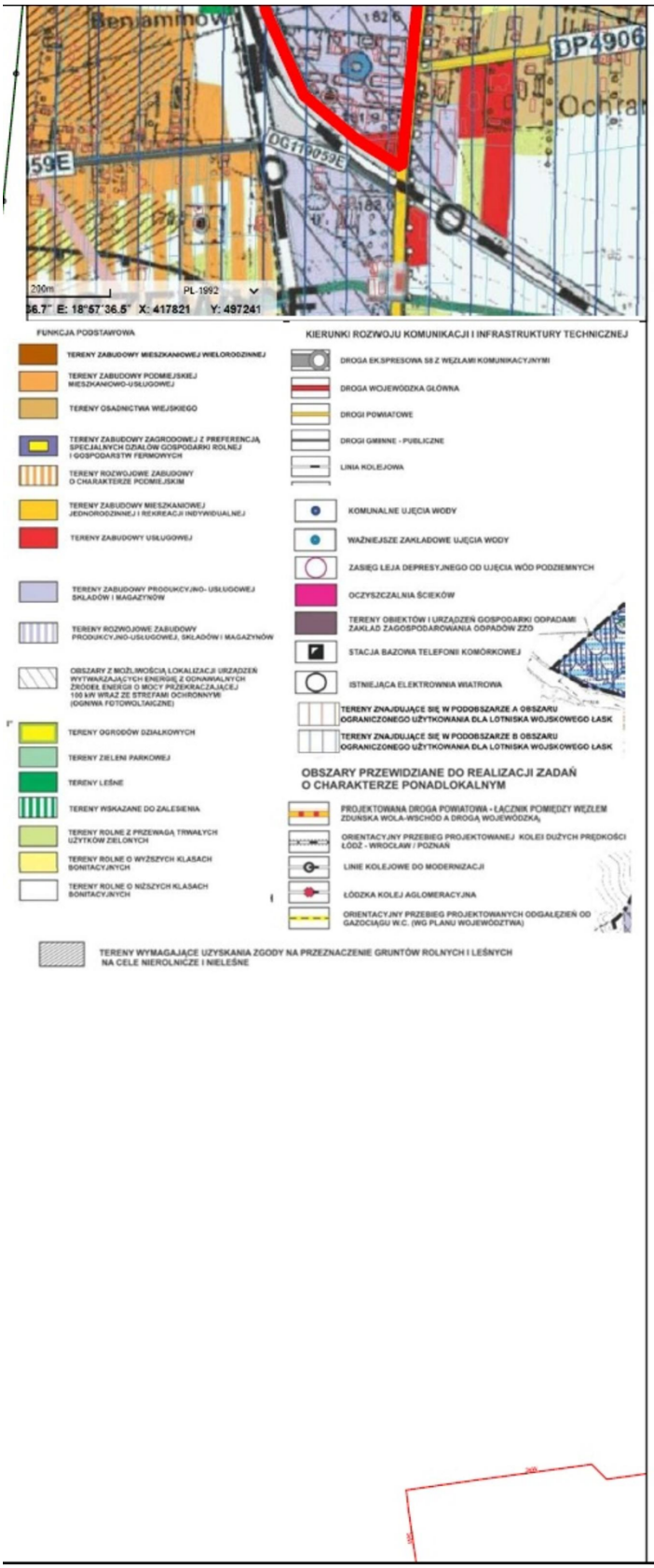
Arkusz nr 3


ice w gminie Zduńska Wola
0
25
50
75 m
skala 1:1000
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola. Uchwała XXIV/178/2020 z dnia 2020-08-27
- Granica obszaru objętego planem

Arkusz nr 4

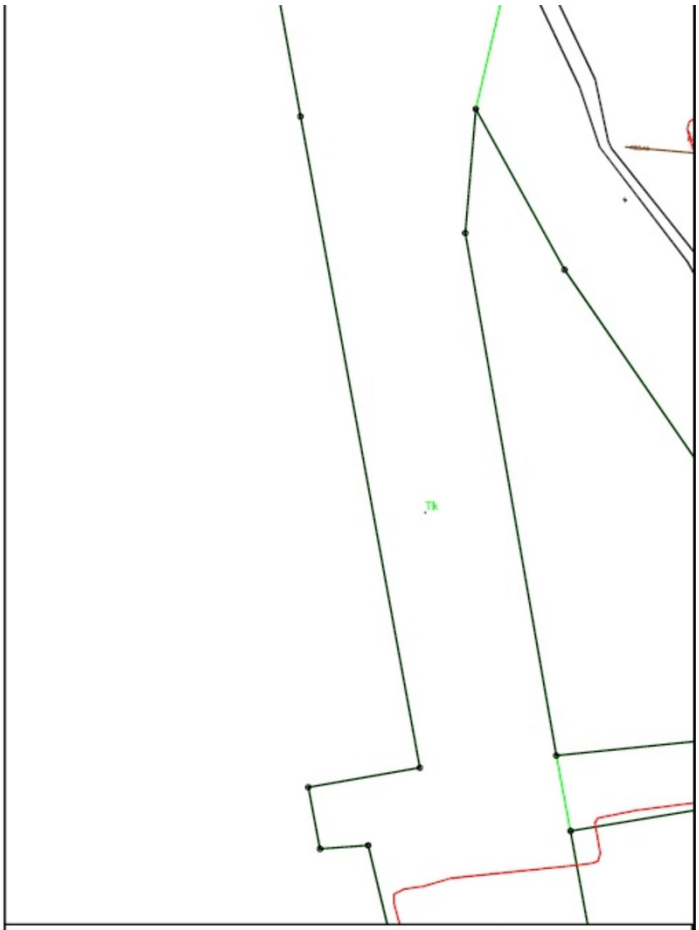



Arkusz nr 5
1U-P
149/7
149/8
150/7
150/8

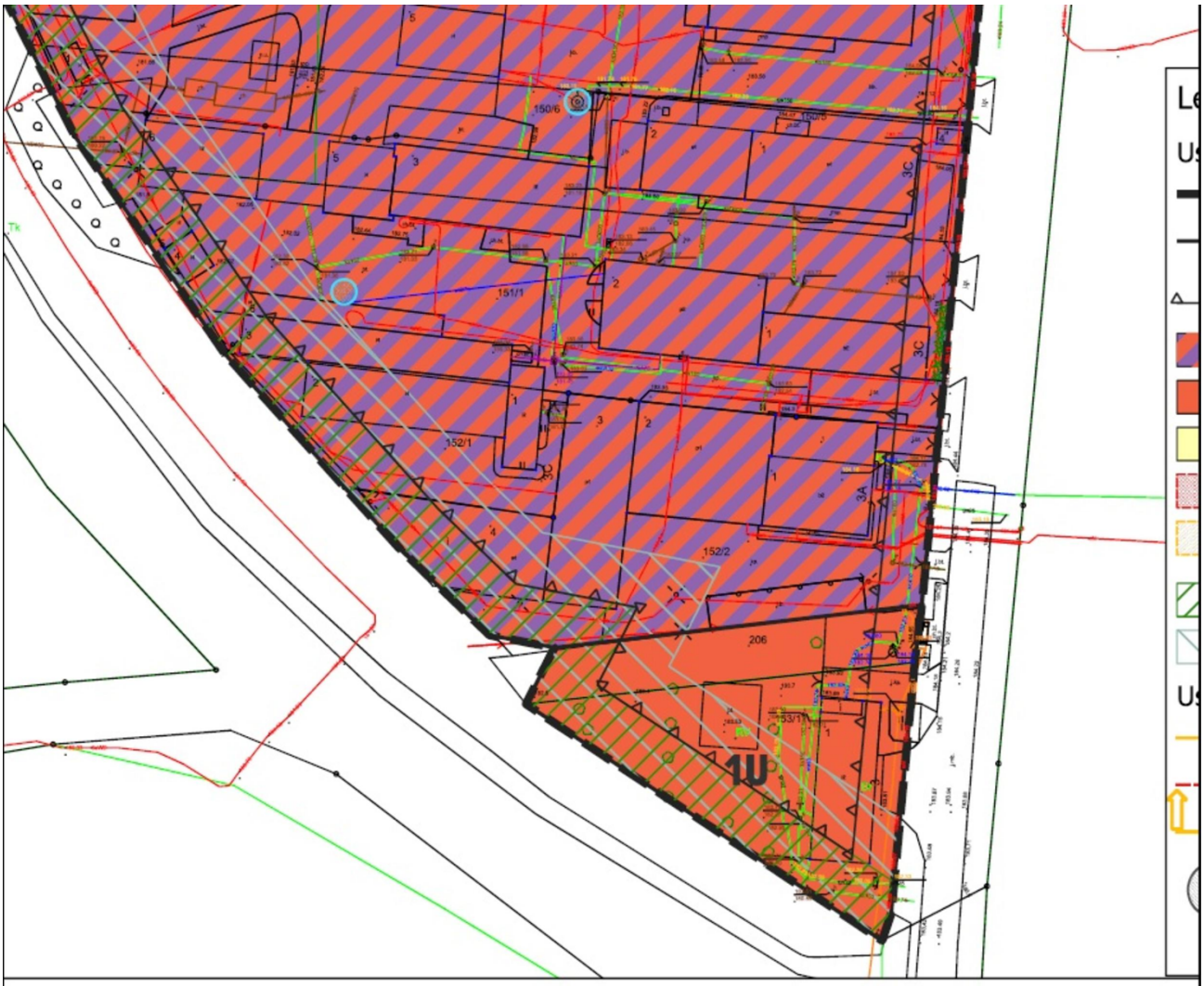

Benjamnów
DP4906
Ochra
59E
DG1 059E
200m
PL-1992
36.7" E: 18°57'36.5" X: 417821 Y: 497241
FUNKCJA PODSTAWOWA
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
TERENY ZABUDOWY PODMIEJSKIEJ MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
TERENY OSADNICTWA WIEJSKIEGO
TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z PREFERENCJĄ SPECJALNYCH DZIAŁÓW GOSPODARKI ROLNEJ I GOSPODARSTW FERMOWYCH
TERENY ROZWOJOWE ZABUDOWY O CHARAKTERZE PODMIEJSKIM
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I REKREACJI INDYWIDUALNEJ
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO- USŁUGOWEJ SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
TERENY ROZWOJOWE ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
OBSZARY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ZRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI (OGNIWA FOTOWOLTAICZNE)
TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
TERENY ZIELENI PARKOWEJ
TERENY LEŚNE
TERENY WSKAZANE DO ZALESIENIA
TERENY ROLNE Z PRZEWAGĄ TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
TERENY ROLNE O WYŻSZYCH KLASACH BONITACYJNYCH
TERENY ROLNE O NIŻSZYCH KLASACH BONITACYJNYCH
KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
DROGA EKSPRESOWA S6 Z WĘZŁAMI KOMUNIKACYJNYMI
DROGA WOJEWÓDZKA GŁÓWNA
DROGI POWIATOWE
DROGI GMINNE - PUBLICZNE
LINIA KOLEJOWA
KOMUNALNE UJĘCIA WODY
WAŻNIEJSZE ZAKŁADOWE UJĘCIA WODY
ZASIĘG LEJA DEPRESYJNEGO OD UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ GOSPODARKI ODPADAMI ZAKŁAD ZAGOSPODAROWANIA ODPADÓW ZZO
STACJA BAZOWA TELEFONII KOMÓRKOWEJ
ISTNIEJĄCA ELEKTROWNIA WIATROWA
TERENY ZNAJDUJĄCE SIĘ W PODOBSZARZE A OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA WOJSKOWEGO ŁASK
TERENY ZNAJDUJĄCE SIĘ W PODOBSZARZE B OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISKA WOJSKOWEGO ŁASK
OBSZARY PRZEWIDZIANE DO REALIZACJI ZADAŃ O CHARAKTERZE PONADLOKALNYM
PROJEKTOWANA DROGA POWIATOWA - ŁĄCZNIK POMIĘDZY WĘZŁEM ZDUŃSKA WOLA-WSCHÓD A DROGĄ WOJEWÓDZKĄ
ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ KOLEI DUŻYCH PRĘDKOŚCI ŁÓDŹ - WROCŁAW / POZNAŃ
LINIE KOLEJOWE DO MODERNIZACJI
ŁÓDZKA KOLEJ AGLOMERACYJNA
ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANYCH ODGAŁĘZIEŃ OD GAZOCIĄGU W.C. (WG PLANU WOJEWÓDZTWA)
TERENY WYMAGAJĄCE UZYSKANIA ZGODY NA PRZEZNACZENIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

# Arkusz nr 6

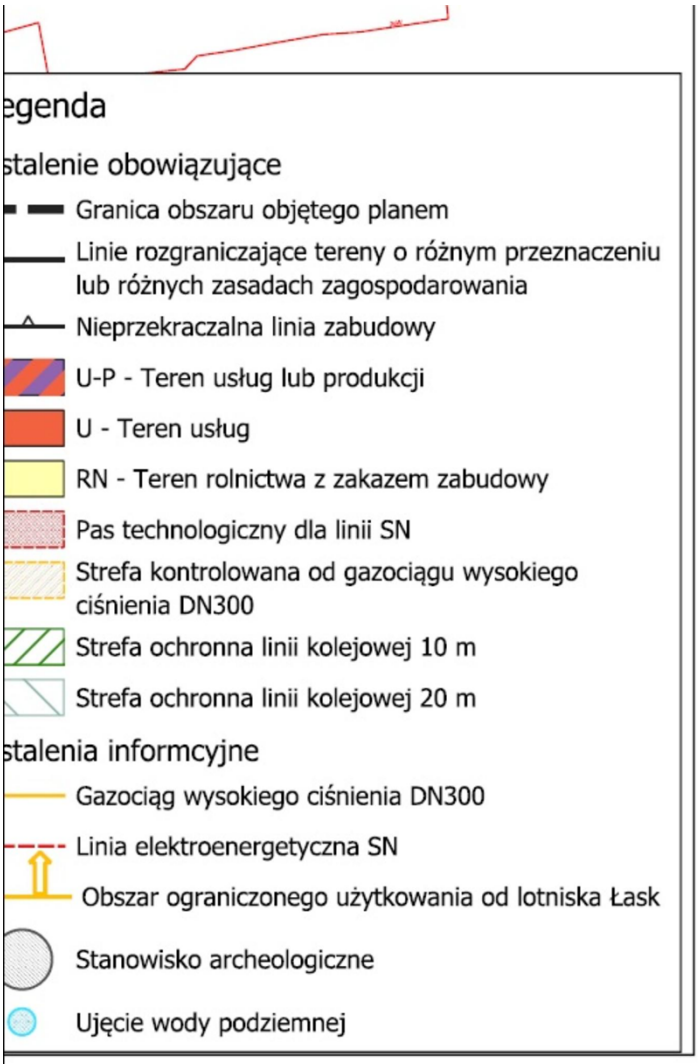
# Arkusz nr 7



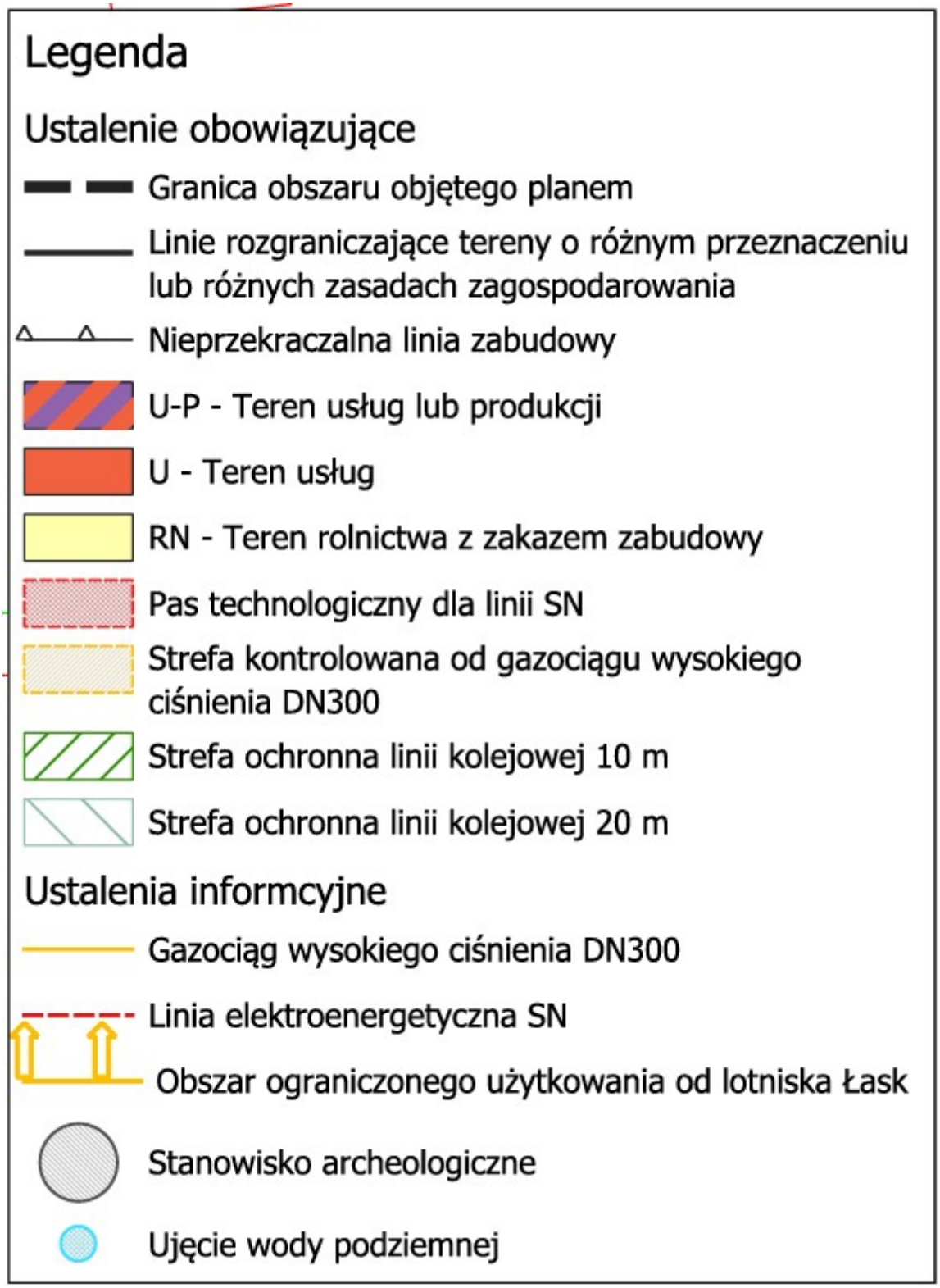
Licencja mapy numer GKN.6642.4.44.2024_1019_P. Wydana przez Starostę Zduńskowolskiego z dnia 12.12.2024 r. Państwowy Układ Współrządnych Geodezyjnych PL-2000, Strefa 6




Arkusz nr 8


egenda
stalenie obowiązujące
Granica obszaru objętego planem
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
Nieprzekraczalna linia zabudowy
U-P - Teren usług lub produkcji
U - Teren usług
RN - Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
Pas technologiczny dla linii SN
Strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN300
Strefa ochronna linii kolejowej 10 m
Strefa ochronna linii kolejowej 20 m
stalenia informcyjne
Gazociąg wysokiego ciśnienia DN300
Linia elektroenergetyczna SN
Obszar ograniczonego użytkowania od lotniska Łask
Stanowisko archeologiczne
Ujęcie wody podziemnej

Arkusz nr 9


Legenda
Ustalenie obowiązujące
Granica obszaru objętego planem
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
Nieprzekraczalna linia zabudowy
U-P - Teren usług lub produkcji
U - Teren usług
RN - Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
Pas technologiczny dla linii SN
Strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN300
Strefa ochronna linii kolejowej 10 m
Strefa ochronna linii kolejowej 20 m
Ustalenia informcyjne
Gazociąg wysokiego ciśnienia DN300
Linia elektroenergetyczna SN
Obszar ograniczonego użytkowania od lotniska Łask
Stanowisko archeologiczne
Ujęcie wody podziemnej

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/179/2026

Rady Gminy Zduńska Wola

z dnia 26 lutego 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153), Rada Gminy Zduńska Wola rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Janiszewice w gminie Zduńska Wola. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/179/2026

Rady Gminy Zduńska Wola

z dnia 26 lutego 2026 r.

Zalacznik3.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

Zgodnie z Art. 15 ust. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

### I.<u>sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;</u>

1.**Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §5 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i §13 ustalenia szczegółowe planu, określające m.in. funkcje terenów, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, pow. zabudowy itp.

2.**Potrzeby zrównoważonego rozwoju:** ustalenia planu umożliwiają zainwestowanie terenu w ramach obowiązującego prawa. Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §5 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i §13 ustalenia szczegółowe planu oraz zapisy w §6 w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

3.**Walory architektoniczne i krajobrazowe:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §6 w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu i §13 ustalenia szczegółowe planu, określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu itp.

4.**Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenie podatności na zmiany klimatu:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §6 w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu. Do projektu planu nie wymaga się uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne i nieleśne. W obszarze objętym planem nie występują złoża kopalin.

5.**Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §7 w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6.**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 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731):** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §6 i §12 ust 2 dotyczy miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7.**Walory ekonomiczne przestrzeni:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonale i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Określenia maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Określenie linii zabudowy. Po realizacji mpzp nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań w skutek wywłaszczenia nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych.

8.**Prawo własności:** Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza prawa własności.

9.**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.

10.**Potrzeby interesu publicznego:** Z uwagi na brak występowania na obszarze planu problematyki terenów lub obiektów w planie nie określa się: wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

11.**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §11, §12 i §13 ustalenia szczegółowe planu.

12.**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oraz spełnienie art. 54 ustawy 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.

13.**Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Warunek spełniony poprzez ogłoszenie w prasie i BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków.

Ogłoszenie w prasie i BIP o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwość składania uwag oraz o sposobie przeprowadzenie konsultacji społecznych.

14.**Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §11 pkt 4.

15.**Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:** Planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć wpływ na wystąpienie poważnych awarii.

16.**Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:** Plan nie koliduje z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

17.**Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** Do projektu planu zostały złożone wnioski które rozstrzygnął Wójt Gminy. Wnioski zgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego zostały uwzględnione w projekcie planu. W kolejnym etapie prowadzonych konsultacji społecznych będzie możliwość szczegółowego zapoznania się z ustaleniami planu do którego będzie można złożyć uwagi. Do projektu mpzp podczas konsultacji społecznych nie złożono uwag. Przy rozstrzyganiu wniosków i uwag Wójt Gminy bierze pod uwagę interes publiczny i prywatny, a także analizy ekonomiczne i społeczne.

18.**W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

1)**kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego. Tereny te wyznaczane były z uwzględnienie i wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego który graniczy z obszarem planu;

2)**lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** Plan nie przewiduje nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Wprowadzona nowa zabudowa umożliwia dostęp do wykorzystania publicznego transportu zbiorowego;

3)**zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Zapisy planu dopuszczają możliwość wprowadzenia ciągów pieszych, a także dróg rowerowych, zapisy planu §12;

4)**dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

a)**na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** Nowa zabudowa wprowadzana jest w zwartej strukturze funkcjonalnoprzestrzennej , w granicach jednostki osadniczej oraz uzupełnia istniejącą zabudowę,

b)**na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne,**

**elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:** Nie wprowadza się terenów nowej zabudowy na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

II.**zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;**

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:** Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są zgodne z wynikami analizy, uchwałą w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola, Uchwała Rady Gminy Zduńska Wola LXXVIII/561/2024 z dnia 27 marca 2024 r.

**III. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy;**

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:** Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: na skutek uchwalenia niniejszego planu nie wystąpią zadania własne Gminy.

Wójt Gminy Zduńska Wola