DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 26 czerwca 2025 r.

Poz. 6926

UCHWAŁA NR XVIII/79/25
RADY GMINY ZDUNY

z dnia 29 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Maurzyce na działkach o nr ewidencyjnych 299, 303 i 307

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, 1907 i 1940), 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 oraz z 2024 r. poz. 1824), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz w związku z uchwałą Nr XCIII/475/24 Rady Gminy Zduny z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Maurzyce na działkach o nr ewidencyjnych 299, 303 i 307, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduny, przyjętego uchwałą Nr LXII/315/22 Rady Gminy Zduny z dnia 30 czerwca 2022 roku, Rada Gminy Zduny uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Maurzyce na działkach o nr ewidencyjnych 299, 303 i 307, składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały:

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;

4) danych przestrzennych stanowiących załącznik elektroniczny Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 do uchwały Nr XCIII/475/24 Rady Gminy Zduny z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Maurzyce na działkach o nr ewidencyjnych 299, 303 i 307.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 zawierające ustalenia graficzne, będący załącznikiem nr 1 do uchwały i stanowiącym jej integralną część;

2) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną odrębnym symbolem, dla której określono ustalenia szczegółowe;

3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego terenu bądź obiektu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;

5) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;

6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci do 8 stopni;

7) **budynku wolnostojącym –** należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 3. 1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

2. W planie nie ustala się:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa,

5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) strefa bezpieczeństwa od rurociągu naftowego przesyłowego DN 400;

5) wymiar w metrach;

6) przeznaczenie terenu;

7) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) rów melioracyjny ewidencjonowany,

b) granica obszaru chronionego krajobrazu Doliny Bzury.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. W obszarze objętym uchwałą wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone następującymi symbolami:

1) **1MN-U**– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) **1MN-UT, 2MN-UT** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki;

3) **1RN**– teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

4) **1KDD** - teren drogi dojazdowej.

§ 6. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1) lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;

2) lokalizację, na działkach budowlanych, budynków jako wolnostojących, z wyjątkami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

3) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę;

4) w zakresie kolorystyki obiektów:

   a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,

   b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej, niż dla ich pokryć dachowych,

   c) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu, grafitu i szarości,

   d) zakazuje się stosowania pokryć dachowych o fakturach powodujących odbłyski,

   e) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szkliwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);

5) określenie geometrii, formy i parametrów dachów zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

6) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów, przy czym ograniczenia powierzchni nie dotyczą przypadków wydzielania działek:

   a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,

   c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,

   d) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,

   e) dla wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 5 metrów.

§ 7. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;

3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych-rowów melioracyjnych, ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;

5) ustala się obowiązek zachowania minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej, określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

6) zakaz magazynowania i składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;

7) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw oraz technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 9. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

1) w terenie **1MN-U** wskazuje się przebieg rowu melioracyjnego; ustala się zakaz likwidacji tego rowu, dopuszcza się jedynie jego miejscowe przekrycie z obowiązkiem zachowania ciągłości przepływu wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;

2) wskazuje się, że cały obszar planu leży w granicach obszaru chronionego krajobrazu Doliny Bzury.

§ 10. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:

1) wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy, dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;

2) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż przebiegu rurociągu naftowego przesyłowego DN 400, strefę bezpieczeństwa od rurociągu o szerokości 16,0 m (po 8,0 m na stronę od osi rurociągu), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, natomiast budynki należy lokalizować w odległości minimum 15 od osi rurociągów naftowych;

3) do bieżącej obsługi rurociągu naftowego i linii światłowodowej należy przyjąć pas eksploatacyjny o szerokości 6 m (po 3 m na stronę), dla rurociągu i 2 m (po 1 m na stronę) dla linii światlowodowej;

4) wolnostojące panele fotowoltaiczne, tereny obejmujące zieleń urządzoną, tereny sportu i wypoczynku oraz tereny przeznaczone do zadrzewień należy lokalizować poza strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego;

5) w granicach strefy bezpieczeństwa, o której mowa w pkt. 2, obowiązują ograniczenia, w tym zakaz wznoszenia budowli, ogrodzeń, parkingów, urządzania składów i magazynów oraz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5 m;

6) wszelkie planowane inwestycje podziemne i nadziemne, przechodzące przez strefę bezpieczeństwa lub w jej pobliżu (w tym wyznaczoną w planie drogę dojazdową) należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi zawartymi Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2024 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociąg przesyłowy dalekosiężny służący do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie;

7) planowane obiekty wysokościowe takie jak wieże i maszty telekomunikacyjne należy sytuować w odległości od rurociągu nie mniejszej niż całkowita ich wysokość, powiększonej o połowę strefy bezpieczeństwa, tj. wysokość urządzenia plus minimum 8 m.

§ 11. 1. Ustala się **obsługę komunikacyjną** obszaru planu bezpośrednio z, stanowiących zewnętrzny układ komunikacyjny, istniejących dróg publicznych oraz wyznaczonej w planie drogi dojazdowej.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z nie wyznaczonych w planie, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych o szerokości minimalnej 5 m.

§ 12. 1. W obszarze planu, dopuszcza się zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów **infrastruktury technicznej**, a także ich remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2. W zakresie zasad **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) wodociąg gminny jako główne źródło wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi;

2) realizację zaparzenia w wodę wodociągową w oparciu o istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

3) w celu uzupełnienia zapotrzebowania na wodę dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego.

3. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:

1) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalnie ścieków, dopuszcza się stosowanie lokalnych oczyszczalni ścieków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.

4. W zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi:**

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;

2) ustala się obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej i kablowej sieci niskiego i średniego napięcia;

2) ustala się rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia w formie kablowej, w formie napowietrznej dopuszcza się jej rozbudowę wyłącznie w terenach dróg – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach budowlanych, bądź w formie słupowej lub w formie wnętrzowej;

4) dla poprawy bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się pozyskiwanie jej ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW, z wykluczeniem turbin wiatrowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do czasu podłączenia do sieci gazowniczej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, z wykluczeniem turbin wiatrowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie **zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny** ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się wstępne magazynowanie odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U**, ustala się:

1) przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wykluczeniem:

a) usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) usług nauki,

c) usług kultu religijnego,

d) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,

e) usług biurowych i administracyjnych;

2) prócz budynków mieszkalnych i usługowych oraz zaplecza technologicznego, dopuszcza się również realizację: budynków gospodarczych, garaży lub gospodarczo-garażowych, wiat, zaplecza socjalnego, budynków służących ochronie, pomieszczeń mieszkalnych w budynku usługowym, a także sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, parkingu, placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

1) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych, jako wolnostojących lub lokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) w zakresie geometrii dachów:

a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

c) nie ustala się geometrii dachów wiat;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:

a) 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej, grupowej,

c) 1200 m^2 dla zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

1) zakazuje się **lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem:**

a) inwestycji celu publicznego,

b) zabudowy usługowej,

c) parkingów samochodowych;

2) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych; w przypadku realizacji na działce wyłącznie zabudowy usługowej teren nie będzie podlegał ochronie akustycznej jedynie w przypadku gdy ta usługa nie podlega ochronie akustycznej z mocy przepisów odrębnych;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na:

a) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej.

4. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,

b) maksymalną wysokość budynków mieszkaniowo-usługowych i usługowych – 12 m,

c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych, wiat, budynków służących ochronie oraz garaży - 8 m,

d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w parciu o przepisy odrębne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchnię zabudowy na nie więcej niż:

- 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 60% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,

b) nadziemna intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż:

- 1,0 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 1,8 dla zabudowy dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,

c) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

d) dla zabudowy usługowej nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako urządzonych na poziomie terenu, w liczbie 5% ogólnej liczby miejsc wyznaczonych w ramach działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

e) minimum 1 miejsce parkingowe dla obsługi pomieszczeń mieszkalnych lub budynku mieszkalnego,

f) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy usługowej i mieszkalnej, miejsca do parkowania zapewnia się odpowiednio dla każdego przeznaczenia.

5. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

6. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

7. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-UT** i 2**MN-UT** ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki, w ramach którego oprócz budynków mieszkalnych i usługowych oraz zaplecza technologicznego, dopuszcza się również realizację: budynków gospodarczych, garaży lub gospodarczo-garażowych, wiat, zaplecza socjalnego, budynku służącego ochronie, pomieszczeń mieszkalnych w budynku usługowym, a także sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

1) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych, jako wolnostojących lub lokalizowane przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) w zakresie geometrii dachów:

   a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

   b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

   c) nie ustala się geometrii dachów wiat;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:

   a) 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

   b) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej, grupowej,

   c) 1200 m^2 dla zabudowy usługowe lub usługowo-mieszkaniowej.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

1) zakazuje się **lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem:**

   a) inwestycji celu publicznego,

   b) zabudowy usługowej;

2) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na:

   a) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej.

4. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

   a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 8,5 m,

   b) maksymalną wysokość budynków mieszkaniowo-usługowych i usługowych – 12 m,

   c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych wiat, budynku służącego ochronie oraz garaży - 8 m,

   d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w parciu o przepisy odrębne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) maksymalny udział powierzchnię zabudowy na nie więcej niż:

- 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 60% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,

b) nadziemna intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż:

- 1,0 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 1,8 dla zabudowy dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,

c) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

d) dla zabudowy usługowej nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako urządzonych na poziomie terenu, w liczbie 5% ogólnej liczby miejsc wyznaczonych w ramach działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

e) minimum 1 miejsce parkingowe dla obsługi pomieszczeń mieszkalnych lub budynku mieszkalnego,

f) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy usługowej i mieszkalnej, miejsca do parkowania zapewnia się odpowiednio dla każdego przeznaczenia.

5. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

6. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

7. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** w zakresie jego przeznaczenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) dopuszcza się realizację: wydzielonych dojazdów wewnętrznych, w tym dojazdów do pól, stawów, oczek wodnych, zbiorników retencyjnych z urządzeniami i instalacjami towarzyszącymi a także sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - realizowanych według zasad określonych w przepisach odrębnych.

2. **W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się zachowanie rolniczego charakteru użytkowania terenu, dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej.

3. **W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i zbiorników wodnych.

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 95% powierzchni działki budowlanej.

4. **W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

5. **W zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

6. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji** ustala się dostępność komunikacyjną terenu z wyznaczonej w planie drogi publicznej lub za pośrednictwem wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, w tym dojazdów do pól.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDD** ustala się przeznaczenie pod publiczną drogę dojazdową, w której realizacja obiektów innych niż związane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, w tym sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz rowów, dopuszczalna jest na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie parametrów technicznych terenów drogi **1KDD** ustala się klasę drogi D – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu 6,0 m z poszerzeniami: do 16,1 m w rejonie skrzyżowania z drogą gminną i do 17,3 m w rejonie skrzyżowania z drogą powiatową nr 2731E.

3. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

4. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową - zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDD.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 17. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

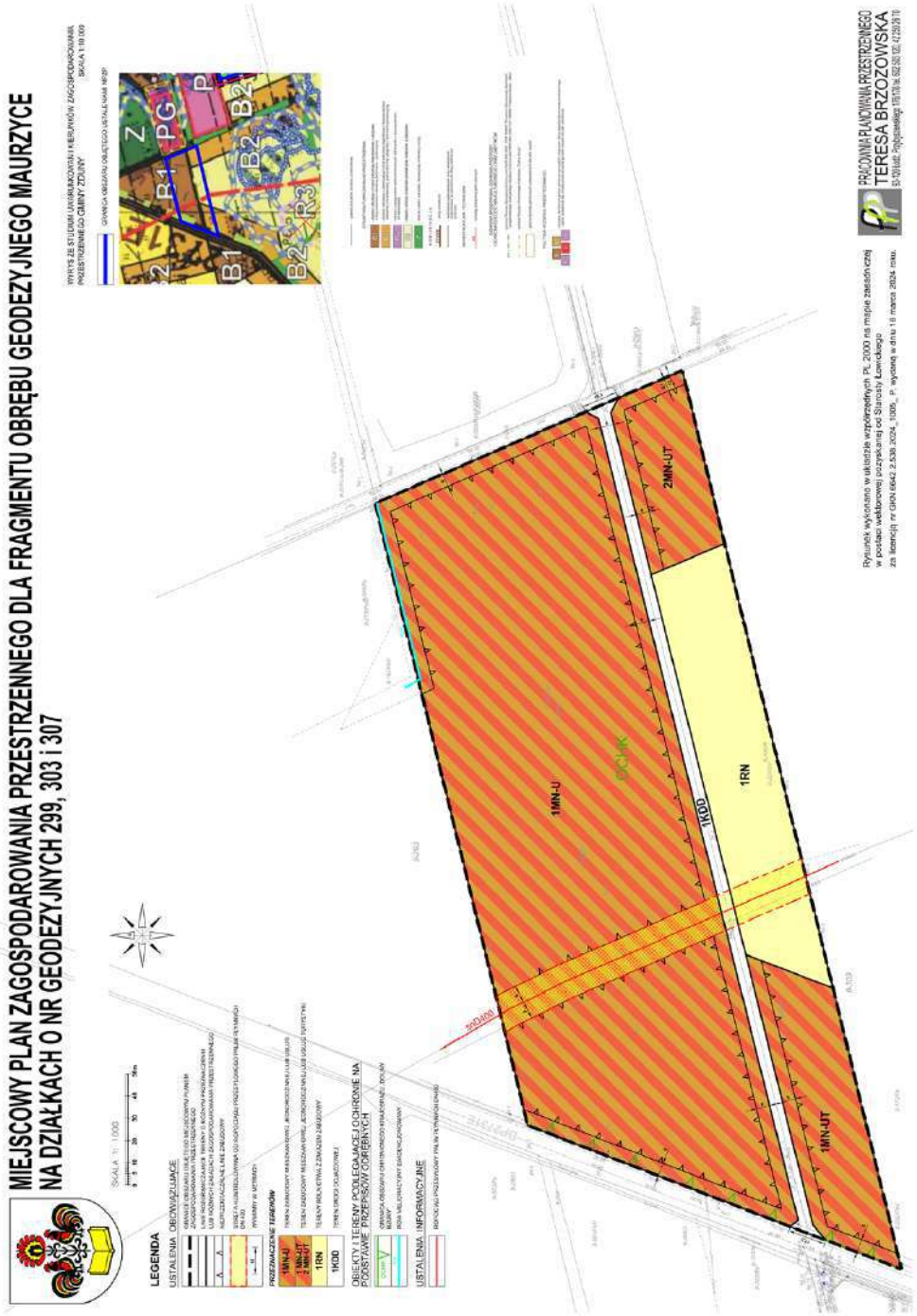
§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zduny. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Zduny

Agnieszka Kępka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVIII/79/25
Rady Gminy Zduny
z dnia 29 maja 2025 r.

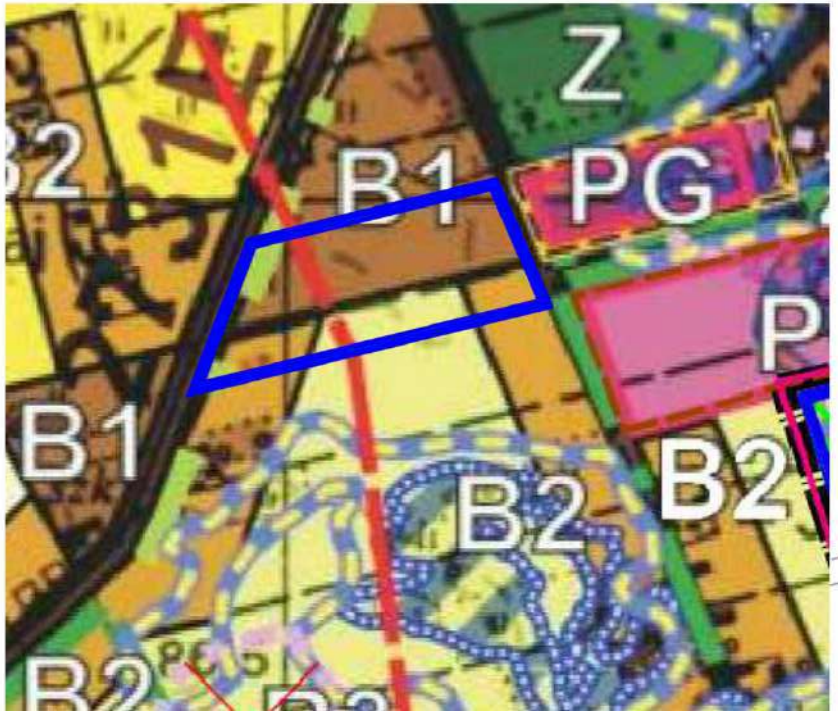
Rysunek planu



OBRĘBU GEODEZYJNEGO MAURZYCE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZDUNY SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP

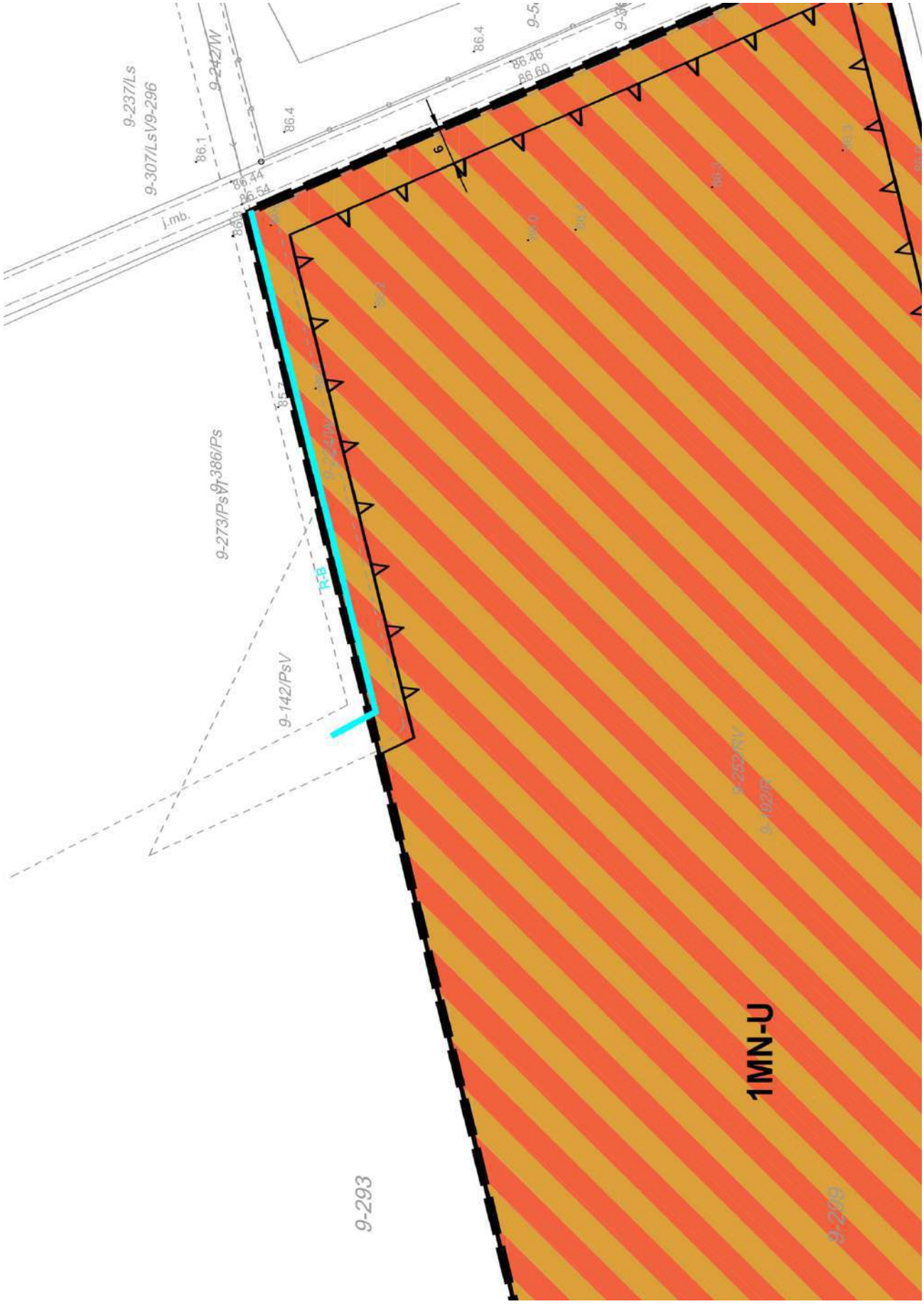


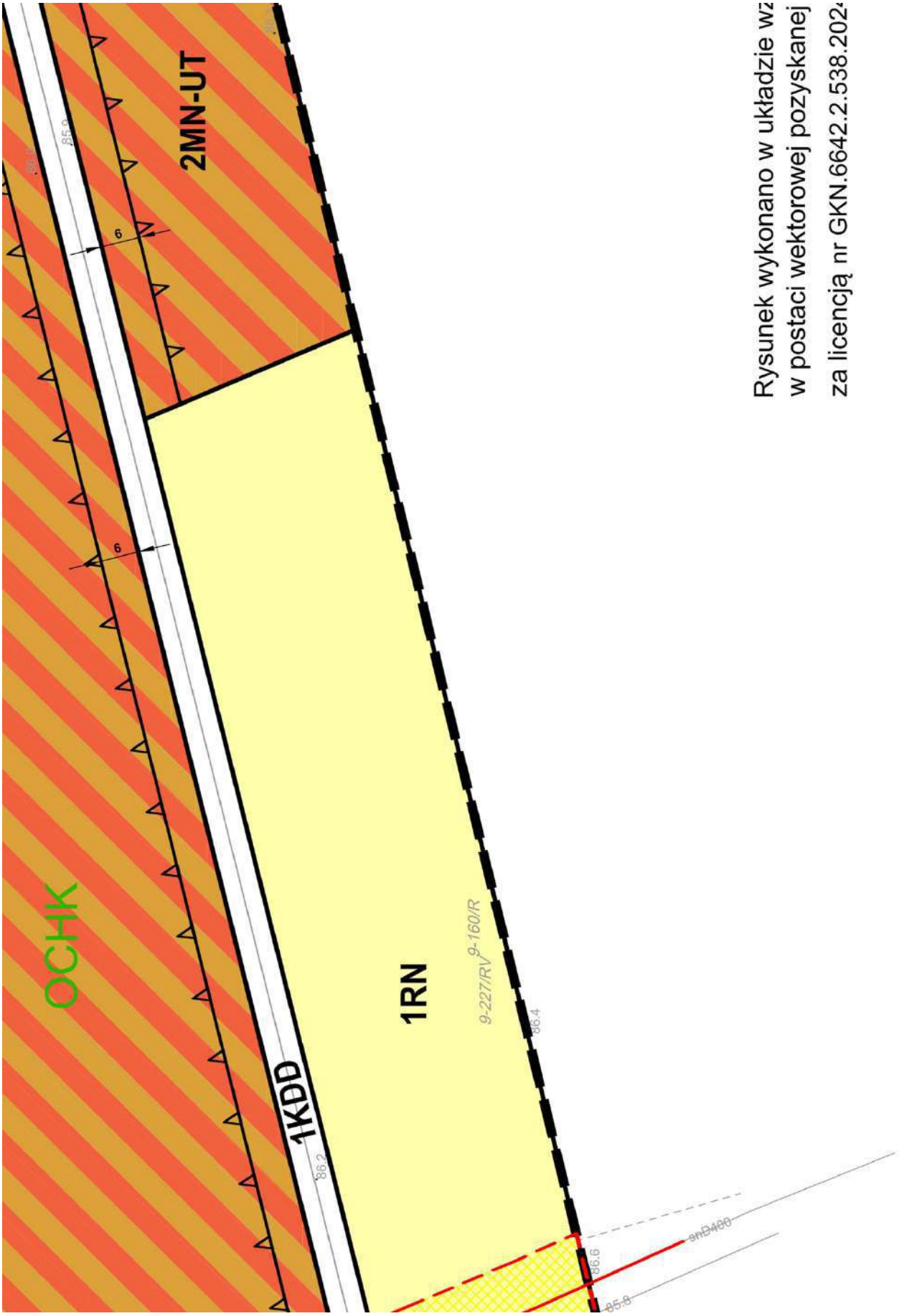
- granice obszarów struktury przestrzennej
STRUKTURA FUNKCJONALNO PRZESTRZENNA
B1
- obszary zabudowy o funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej z dopuszczeniem zabudowy techniczno - produkcyjnej
B2
- obszary zabudowy o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i techniczno-produkcyjnej
PG
- obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin z dopuszczeniem ich eksploatacji
R3
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączone z zabudowy
Z
- obszary zieleni (parkowej, rekreacyjnej, cmentarzy i innej)
KOMUNIKACJA
2749E
- drogi powiatowe
- ważniejsze ogólnodostępne drogi wewnętrzne proponowane do zaliczenia do dróg publicznych gminnych
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
ER
- rurociąg przesyłowy paliw płynnych
OCHRONA ŚRODOWISKA, OCHRONA PRZYRODY I OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ ZABYTKÓW
- granica Obszaru Specjalnej Ochrony sieci NATURA 2000 - PLB 100001 "Pradolina Warszawsko Berlińska" i projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony sieci NATURA 2000 PLH 100006 "Pradolina Bzury - Neru"
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Doliny Bzury"
- granice terenów górniczych ustanowionych dla złóż kopalin
POLITYKA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO
B1 B2 PG U PU
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i gdzie przewiduje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
B2 R3
9-589/RV/9-300/R
9-305
9-243/R
9-304/1
9-308/5
86.5
16,1
6
V
1.mb.

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOZOWSKA
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70

współrzędnych PL 2000 na mapie zasadniczej
nej od Starosty Łowickiego
024_1005_ P, wydaną w dniu 18 marca 2024 roku.

ROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU O
NYCH 299, 303 i 307


9-237/Ls
9-307/Ls
9-296
9-242/W
86.1
86.4
86.44
86.54
86.4
86.46
86.60
9
j.mb.
9-273/Ps
9-386/Ps
9-142/PsV
RB
1MN-U
9-293
9-252/RV
9-102/R
9-279



Rysunek wykonano w układzie wz
w postaci wektorowej pozyskanej
za licencją nr GKN.6642.2.538.202

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODARO
NA DZIAŁKACH O NR GEODEZYJN

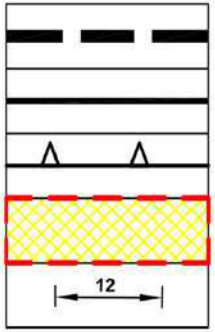
SKALA 1: 1000

0 5 10 20 30 40 50m

N

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

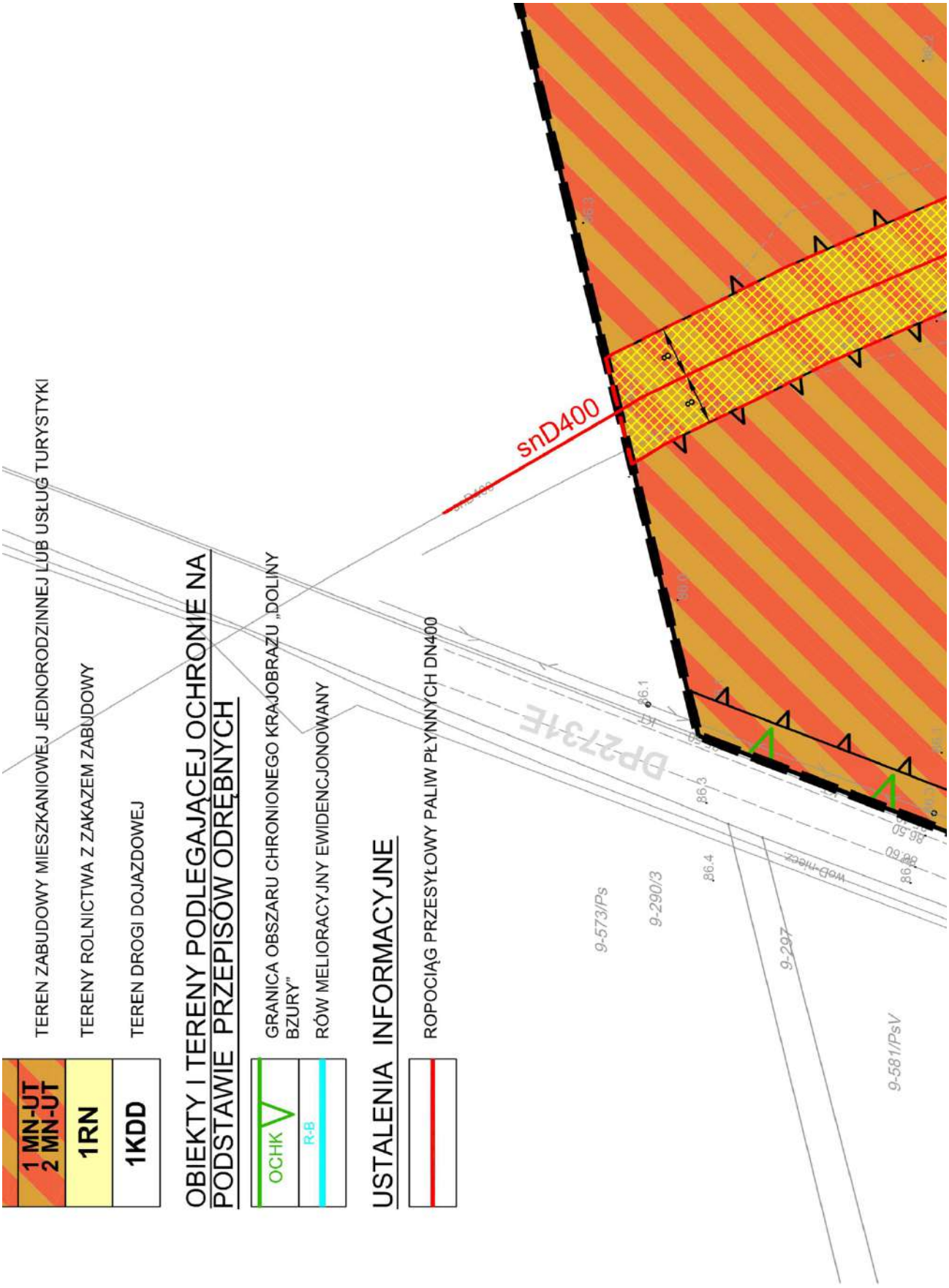
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

STREFA KONTROLOWANA OD ROPOCIĄGU PRZESYŁOWEGO PALIW PŁYNNYCH DN 400

WYMIARY W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

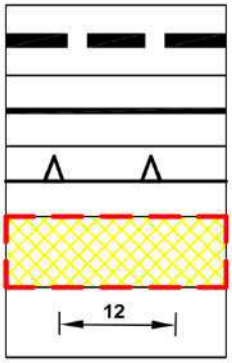
1MN-U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
1 MN-UT	


1 MN-UT
2 MN-UT
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
1RN
TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
1KDD
TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCEJ OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
OCHK
GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „DOLINY BZURY"
R-B
RÓW MELIORACYJNY EWIDENCJONOWANY
USTALENIA INFORMACYJNE
ROPOCIĄG PRZESYŁOWY PALIW PŁYNNYCH DN400
snD400
DP2734E
9-573/Ps
9-290/3
9-297
9-581/PsV


1MN-UT
9-309
9-307
9-173/Ps
9-232/PsV
9-298/3
9-144/R
9-702/RV
6
6
6
6
17,3

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

STREFA KONTROLOWANA OD ROPOCIĄGU PRZESYŁOWEGO PALIW PŁYNNYCH DN 400

WYMIARY W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI

TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCEJ OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH



GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „DOLINY BZURY”

RÓW MELIORACYJNY EWIDENCJONOWANY

USTALENIA INFORMACYJNE



ROPOCIĄG PRZESYŁOWY PALIW PŁYNNYCH DN400

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/79/25
Rady Gminy Zduny
z dnia 29 maja 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Zduny stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Maurzyce na działkach o nr ewidencyjnych 299, 303 i 307, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej oraz budowa dróg publicznych. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminy w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Zduny

Agnieszka Kępka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/79/25

Rady Gminy Zduny

z dnia 29 maja 2025 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę