



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) **teren** - 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 ład 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 połączy 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 odbłyски,
 - 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 wydzielania 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 z 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 światłowodowej;
- 4) wolnostojące panele fotowoltaiczne, tereny obejmujące zieleni 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 w 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 oczyszczalni 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 wewnętrznej;
- 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 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej, grupowej,
- c) 1200 m² 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) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych, wiat, budynków służących ochronie oraz garaży - 8 m,
 - d) maksymalną 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 powierzchni 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 m² 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 **2MN-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 ład 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 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej, grupowej,
 - c) 1200 m² 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;
- 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) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych wiat, budynku służącego ochronie oraz garaży - 8 m,
 - d) maksymalną 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 powierzchni 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 m² 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

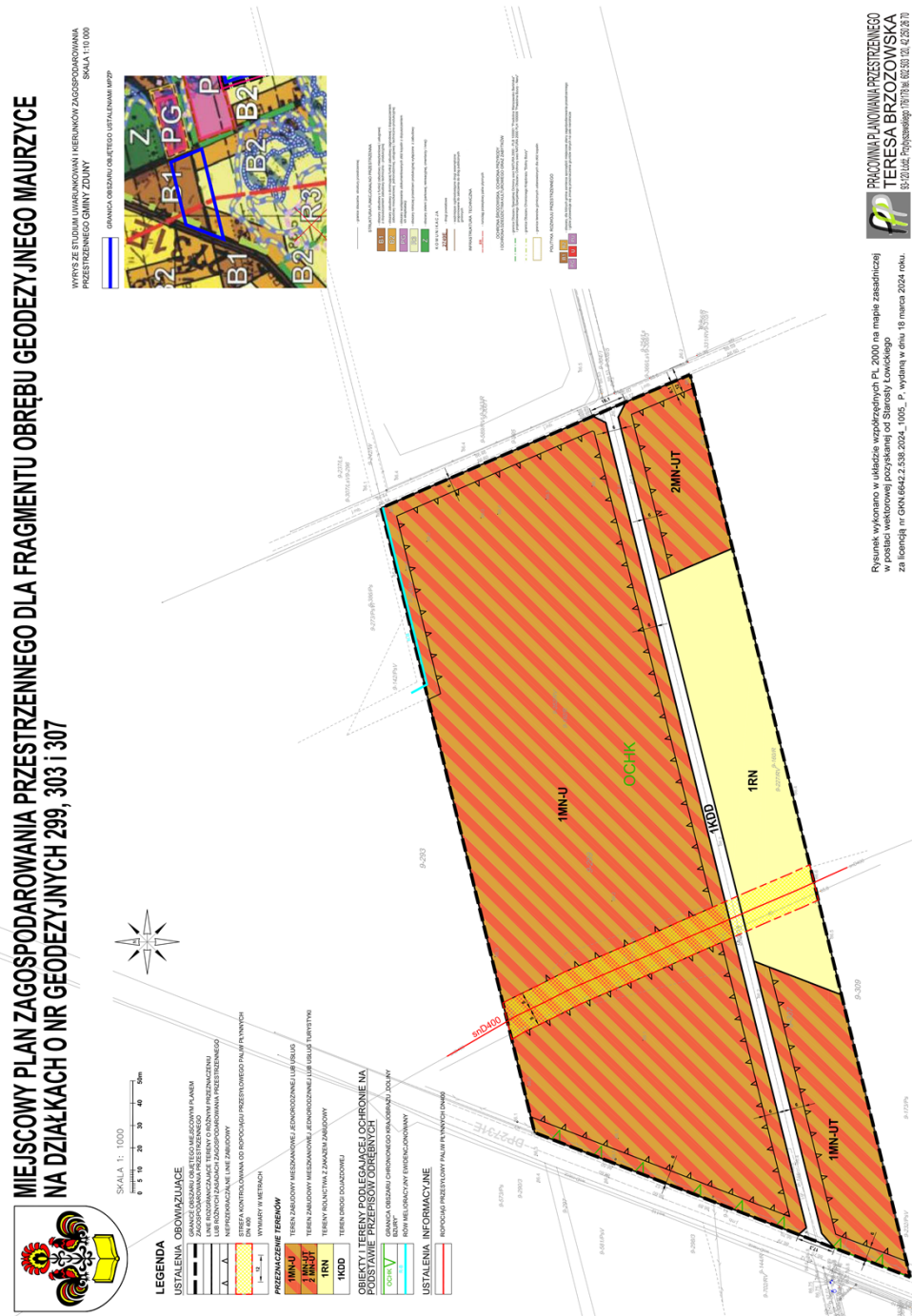
Agnieszka Kępka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVIII/79/25

Rady Gminy Zduny

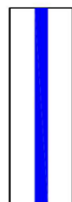
z dnia 29 maja 2025 r.

Rysunek planu



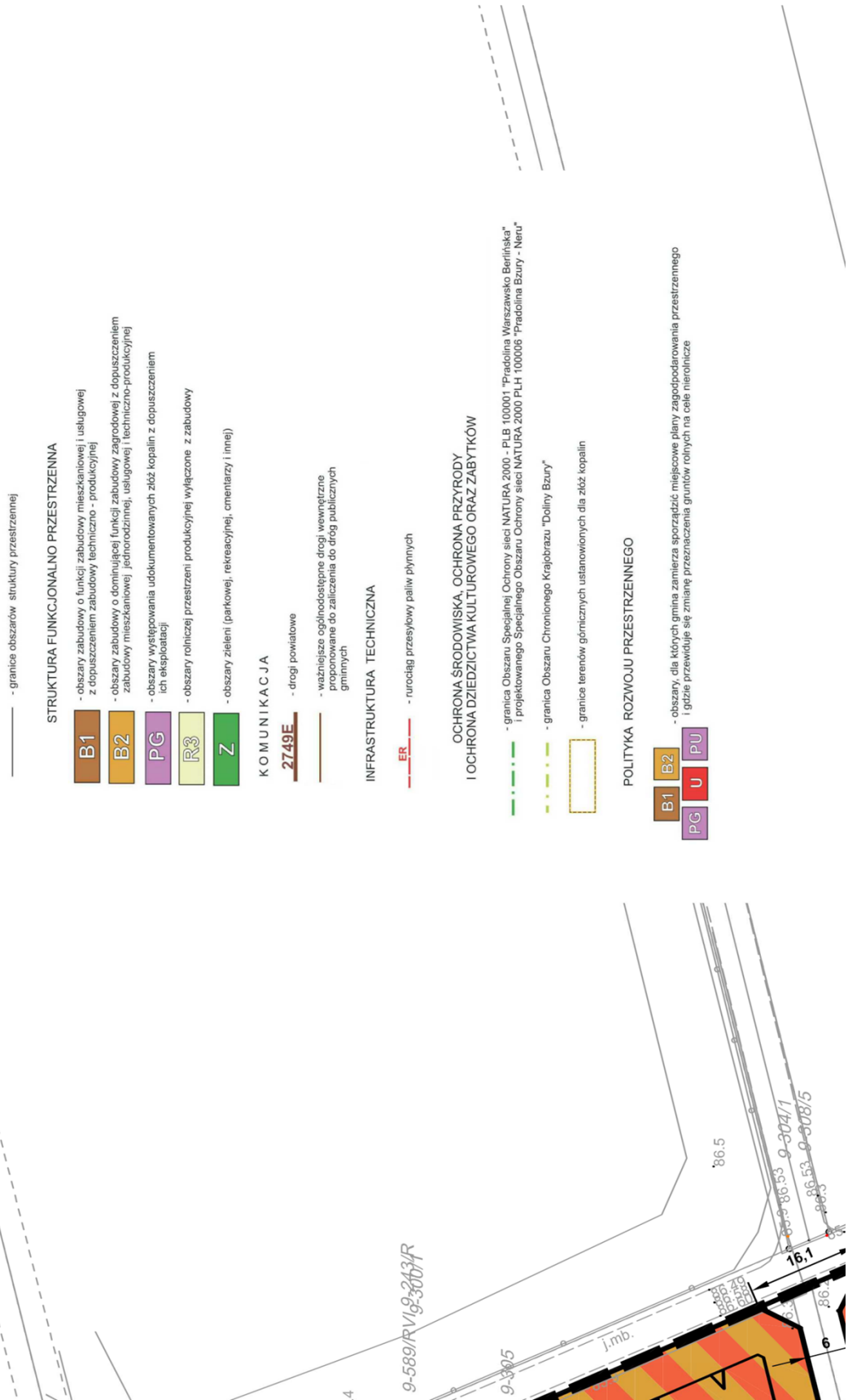
OBREBU GEODEZYJNEGO MAURZYCE

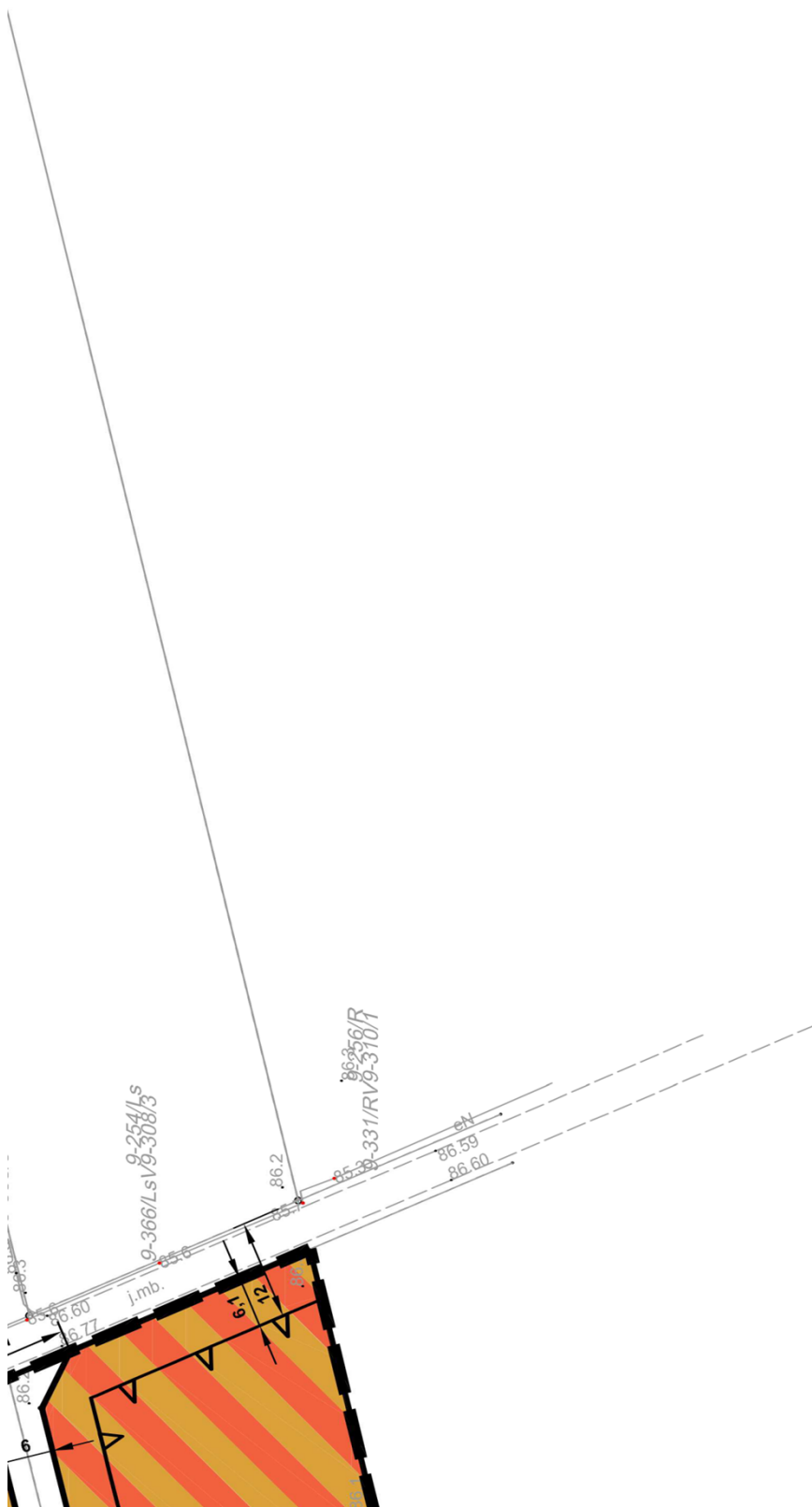
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZDUNY
SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP





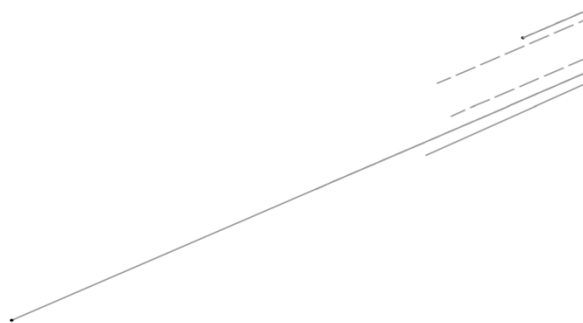


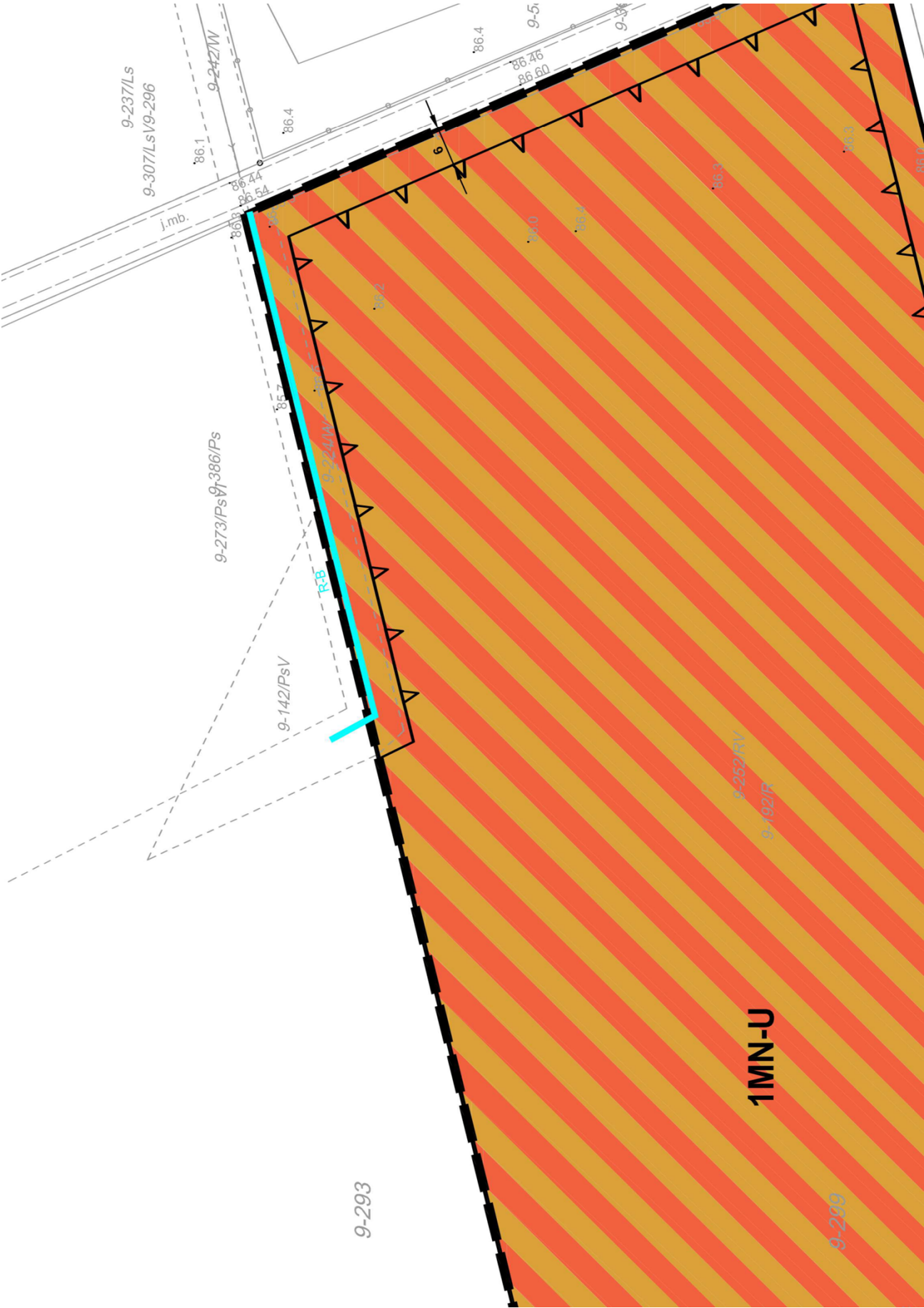
współrzędnych PL 2000 na mapie zasadniczej
miej od Starosty Łowickiego
024_1005_P, wydaną w dniu 18 marca 2024 roku.

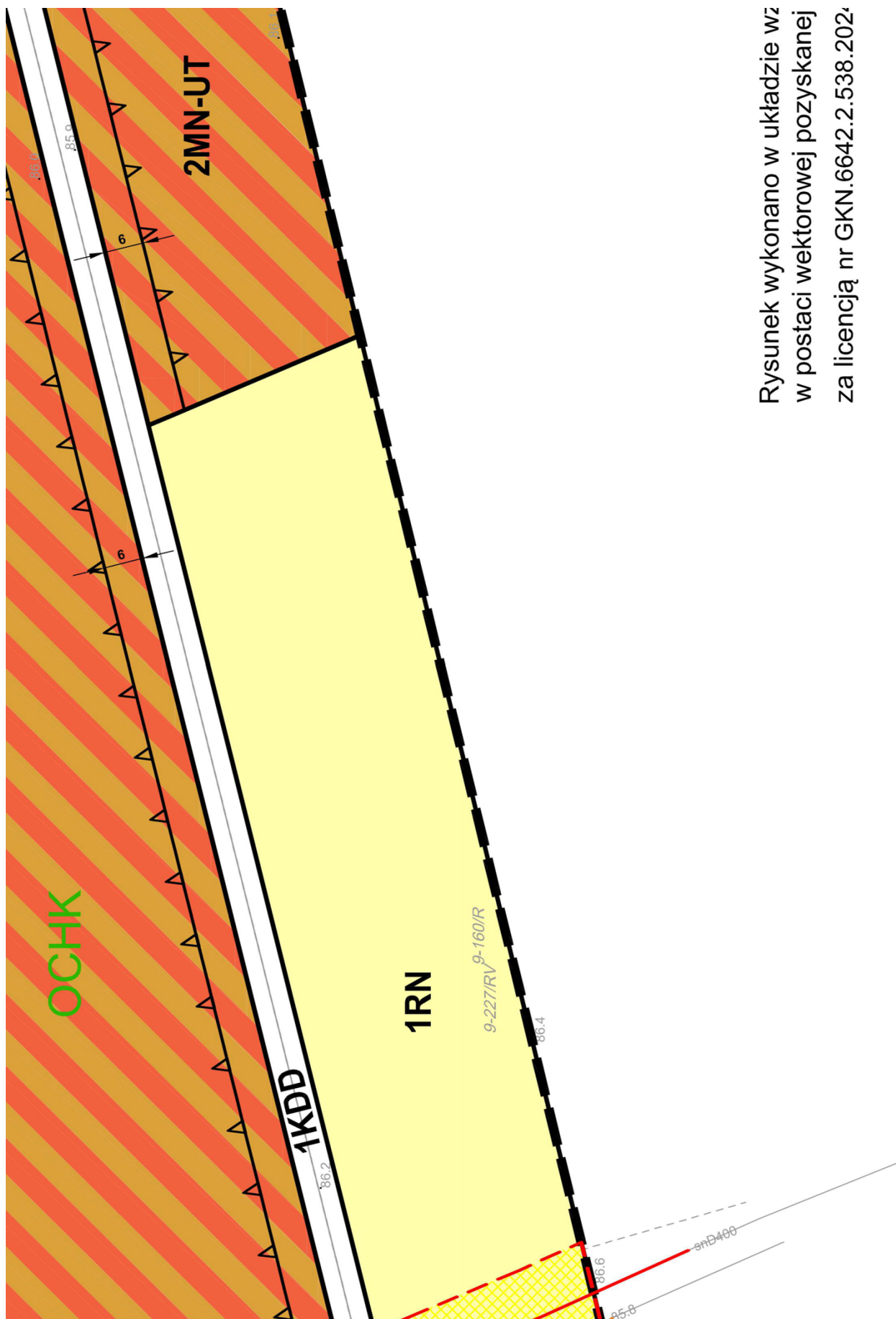


**PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOWSKA**
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70

OWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU O WYCH 299, 303 i 307





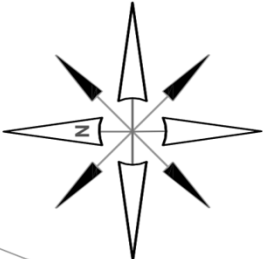
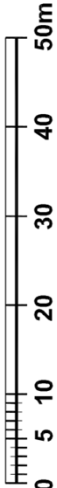


Rysunek wykonano w układzie wz
w postaci wektorowej pozyskanej
za licencją nr GKN.6642.2.538.202.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODARC NA DZIAŁKACH O NR GEODEZYJN

SKALA 1: 1000



LEGENDA

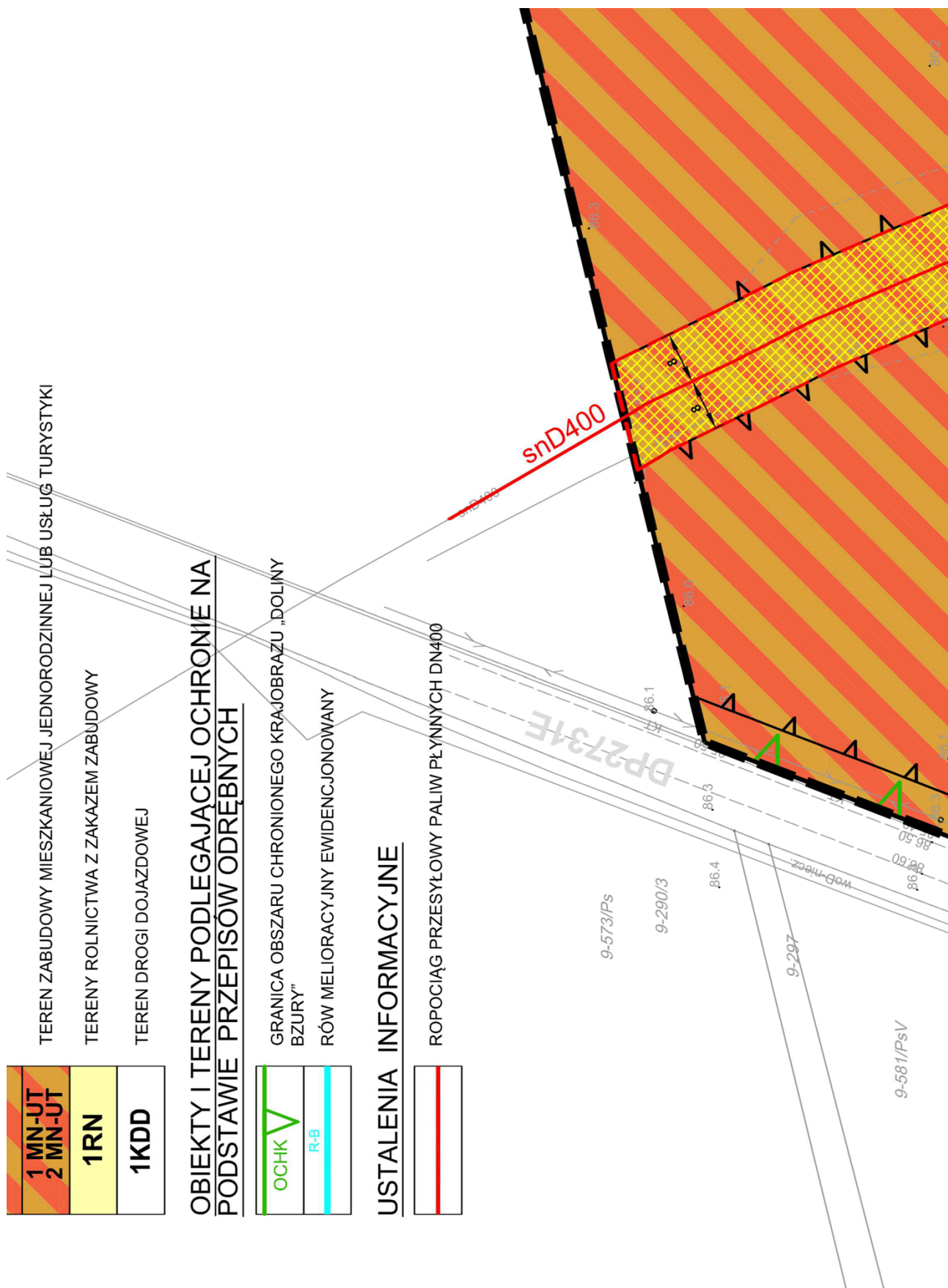
USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

	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

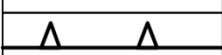
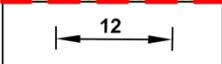
	1MN-U
	1 MN.IT

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG



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

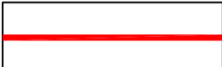
PRZEZNACZENIE TERENÓW

	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