



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 9 grudnia 2025 r.

Poz. 11282

### UCHWAŁA NR XIX/112/2025 RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH

z dnia 27 października 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obr. 6 miasta Koluszki w rejonie ul. Przejazd**

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz w związku z uchwałą Nr LXIX/20/2024 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 22 stycznia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obr. 6 miasta Koluszki w rejonie ul. Przejazd, zmienioną uchwałą XI/20/2025 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 25 lutego 2025 roku stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koluszki, zatwierdzonego uchwałą Nr LXIX/15/2024 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 22 stycznia 2024 r., Rada Miejska w Koluszkach uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obr. 6 miasta Koluszki w rejonie ul. Przejazd, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 1 000, stanowiącego załącznik 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, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) zbioru danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiącego załącznik Nr 3.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, zgodnie z uchwałą Nr XI/20/2025 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 25 lutego 2025 roku zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obr. 6 miasta Koluszki w rejonie ul. Przejazd.

#### **§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o spadku przekraczającym 15°;

- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustaloną planem;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
  - 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 6) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu**

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

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) 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,
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 5) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy
- 8) działki, które nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;
- 9) wymiar w metrach;
- 10) przeznaczenia terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami od **1MN-U** do **3MN-U**;
- 2) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **1KDL**, **2KDL**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1KDD**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1KR-ZP**;

2. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach linii rozgraniczających tereny dróg lokalnych KDL oraz teren drogi dojazdowej KDD,

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy lub zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, zieleń.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów.

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

- 1) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz magazynowania i składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) obowiązek zachowania minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej, określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) ochronę przed hałasem podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 6) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie;
- 7) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
  - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu w tym zakresie,
  - c) nakaz prowadzenia działalności w obszarze w sposób minimalizujący ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
  - d) nakaz gospodarowania wodami zbiorników wód podziemnych oraz ich ochronę realizowaną poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami, zgodnie z ustaleniami § 8;
- 8) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
  - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 9) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym** poprzez możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

**§ 7. W zakresie zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustala się, iż przestrzeniami publicznymi są tereny dróg: ( KDL i KDD);

2) dla przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt 1:

- a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) wskazuje się, że cały obszar planu leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 Zbiornik Koluszkki-Tomaszów; obowiązuje zagospodarowanie terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego;
- 2) dla obu zbiorników zatwierdzono dokumentację hydrologiczną określającą warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych powyższych zbiorników, w tym obszaru A ustanowionego na zbiorniku nr 403, w zasięgu którego leży obszar planu; z dokumentacji hydrologicznej wynikają następujące zakazy, nakazy i ograniczenia;
  - a) nakaz gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
  - b) sposób odprowadzania ścieków w obszarze nie może stwarzać zagrożenia dla jakości wód podziemnych poprzez nakaz odprowadzania ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej oraz zakaz budowy nowych przydomowej oczyszczalni ścieków,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych do ziemi za pomocą systemów przewidzianych w odpowiednich rozporządzeniach, zapewniających ochronę wód zbiornika.

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

**§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru obejmujący tereny komunikacji: tereny dróg publicznych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się parametry dróg publicznych i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez wyznaczone tereny dróg: tereny dróg lokalnych KDL, teren drogi dojazdowej KDD oraz dróg położonych poza obszarem.

**§ 12. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę lub wymianę,

- b) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów w sposób nie powodujący ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem,
- c) ustala się powiązanie sieci w obszarze z układem zewnętrznym poprzez urządzenia i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę do spożycia oraz na cele socjalno-bytowe – z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz budownictwa; dla celów gospodarczych w tym nawadniania upraw, dopuszcza się wykorzystanie wód gruntowych oraz wód opadowych i roztopowych,
- b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- c) parametry sieci i jej wyposażenie muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych.
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
- b) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- c) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
- na nieutwardzony teren działki budowlanej,
  - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg:
- do kanalizacji deszczowej realizowanej w drogach,
  - na powierzchni nieutwardzone, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 pkt 2 lit c;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło ustala się**:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8; dopuszczalność oraz warunki stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- b) dopuszcza się realizację lokalnych ciepłowni oraz zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez istniejącą sieć gazową, ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych; dla potrzeb bytowych dopuszcza się wykorzystanie gazu dostarczanego w butlach,
- b) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym,
- b) dopuszcza się lokalizację w obszarze stacji transformatorowych 15/0,4 kV; dla lokalizacji stacji nie stosuje się wymogów wynikających z wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8;

**8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:**

- a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło, z zastrzeżeniem lit. b-d,
- b) zakazuje się lokalizacji instalacji do wytwarzania/otrzymywania biogazu (biogazowni), biopłynów oraz biowęgla,
- c) moc instalacji:
  - wykorzystujących energię wiatru nie może przekraczać 0,5kW,
  - wolnostojących systemów fotowoltaicznych nie może przekraczać mocy mikroinstalacji,
  - pozostałych nie może przekraczać 500kW,
- d) sposób ustawienia paneli fotowoltaicznych nie może powodować odbijania promieni słonecznych w stronę dróg i linii kołowych, w szczególności nie może powodować oślepiania maszynistów; na panelach fotowoltaicznych skierowanych w stronę dróg lub linii kolejowych nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych.

**9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:**

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych,
- b) warunki realizacji bezprzewodowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

**§ 13. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:**

- 1) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
  - a) dróg publicznych,
  - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

**§ 14. Ustala się stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonych symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 2, 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 budynkach usługowych, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.
- 2) przeznaczenie wykluczone:
  - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego
  - b) usługi zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów.

**2. 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;

- 2) 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;
- 3) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę;
- 4) lokalizację garaży i budynków gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych, jako wolnostojących lub dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) działki, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, nie mogą być zabudowane jako samodzielne działki budowlane, w ich granicach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale, pod warunkiem połączenia z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej oraz dostępu do drogi publicznej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz remont istniejących obiektów z zachowaniem dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie wysokości i geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych w tym zakresie;
- 7) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, przy czym rozbudowa nie może wykraczać przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji budynku z uwzględnieniem jego ewentualnego docieplenia.

3. 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 usługowych i mieszkaniowo-usługowych – 12 m,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych 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 oparciu o przepisy odrębne;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż:
    - 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - 70% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,
  - b) nadziemna intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż
    - 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - 2,1 dla zabudowy dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 40%,
  - b) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45° dopuszcza się dachy płaskie
- 6) w zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
  - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
    - dla mieszkańców – 1 na 1 mieszkanie,

- dla pracowników – 1 na 4 zatrudnionych na zmianie,
- dla klientów – 1 na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych dla klientów,
- b) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży,
- c) dla usług nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 4 miejsca do parkowania samochodów;
- d) ustala się obowiązek, z zastrzeżeniem pkt 5, urządzenia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
  - 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
  - 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
  - 1 miejsce na każde 25 miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- e) w zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
- f) przy wyliczaniu ilości miejsc do parkowania stosuje się matematyczne reguły zaokrąglania.

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

5. W zakresie ustaleń dotyczących **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**: obowiązują ustalenia ogólne;

6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §13.

8. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu**: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojścia i dojazdy realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

9. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 16. 1. Dla **terenów dróg lokalnych**, oznaczonych symbolem **1KDL, 2KDL** ustala się:

2. w zakresie **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów**:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1KDL – 15,1 m i 15,9 m,
  - b) 2KDL – 15, 0 z poszerzeniem przy wlocie na drogę 1KDL do 35,0 m i zawężeniu przy wlocie na wiadukt do 3,0 m w części północnej i do 3,5 m w części południowej;

- 2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. W zakresie **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**: obowiązują ustalenia ogólne, tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**: obowiązują ustalenia ogólne;

5. **Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**: nie ustala się.

6. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości**: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 17. 1. Dla **terenu drogi dojazdowej**, oznaczonej symbolem **1KDD** ustala się:

2. **Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - od 11,0 m do 20,2 m,
- 2) przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3. W zakresie **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne, tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;

4. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**: obowiązują ustalenia ogólne;

5. **Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**: nie ustala się.

6. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 18. 1. Dla **terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub zieleni urządzonej**, oznaczonej symbolem **1KR-ZP** ustala się:

2. **Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - od 23,6 m do 0,0 m,
- 2) przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

4) w terenie dopuszcza się wykonanie placu do zawracania, miejsc postojowych lub przeznaczenie części terenu na zieleń urządzoną wraz z małą architekturą.

3. W zakresie **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne, tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;

4. W zakresie **ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**: nie dotyczy.

5. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**: obowiązują ustalenia ogólne;

6. **Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**: nie ustala się.

7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

8. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koluszek.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Koluszkach

**Anna Szostak**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/112/2025  
Rady Miejskiej w Koluszach  
z dnia 27 października 2025 r.

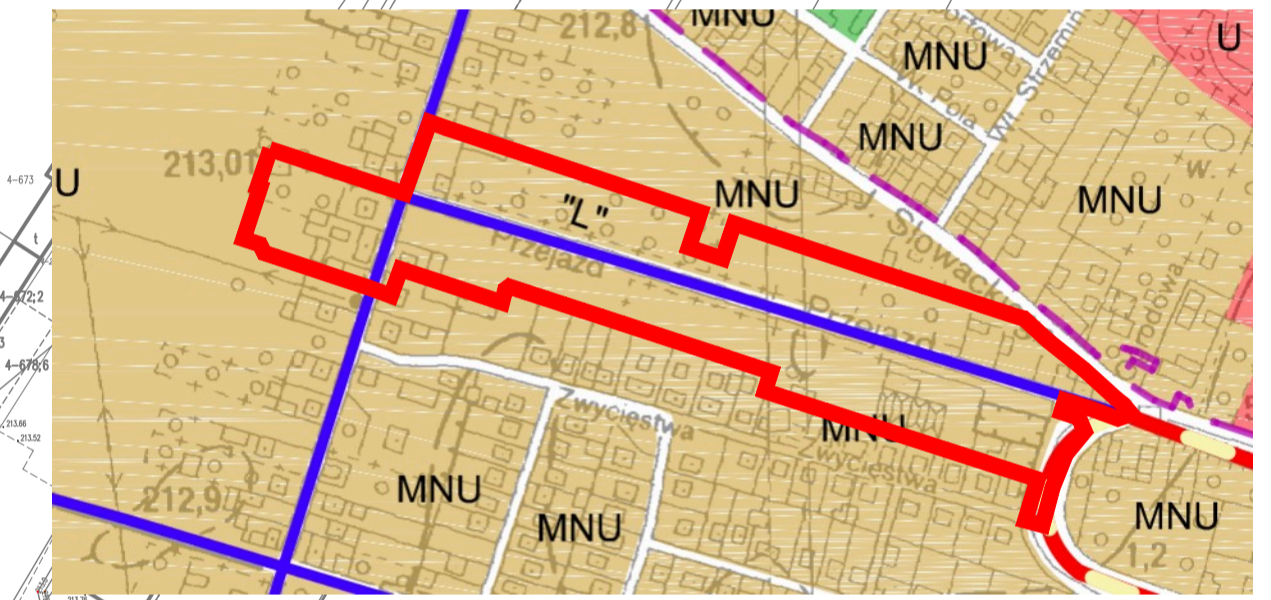


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBR. 6 MIASTA KOLUSZKI W REJONIE UL. PRZEJAZD



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOLUSZKI

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP



- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- KIERUNKI ZAMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
  - U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- SYSTEM KOMUNIKACYJNY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- DROGI WOJEWÓDZKIE ADAPTOWANE DLA RUCHU LOKALNEGO
  - WAŻNIEJSZE DROGI O ZNACZENIU LOKALNYM PROJEKTOWANE / ISTNIEJĄCE
  - "L" DROGI KLASY L - LOKALNE

### LEGENDA

- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - NIEPRZEKRĄCZALNE LINE ZABUDOWY
  - WYMIARY W METRAH
  - DZIAŁKI, KTÓRE NIE MOGĄ STAŃCIE SAMODZIELNYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- od 1MN-U do 3MN-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
  - 1KDL TERENY DRÓG LOKALNYCH
  - 2KDL TERENY DRÓG DOJAZDOWEJ
  - 1KDD TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

Rysunek wykonano w układzie współrzędnych PL 2000 na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej od Starosty Powiatu Łódzkiego za licencją PODGIK.6642.1506.2024\_1006\_P wydaną w dniu 20 września 2024 roku.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/112/2025

Rady Miejskiej w Koluszkach

z dnia 27 października 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), Rada Miejska w Koluszkach stwierdza że:

- 1) po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obr. 6 miasta Koluszki w rejonie ul. Przejazd, zakłada się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy związanych bezpośrednio z uchwaleniem niniejszego planu w postaci budowy lub przebudowy układu drogowego;
- 2) nie wyklucza się docelowo rozbudowy, w miarę potrzeb, pozostałych istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowy nowych;
- 3) określa się, że wymienione w pkt 1 i 2 inwestycje finansowane będą ze środków własnych gminy, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych a także innych funduszy celowych, zaś ich realizacja odbędzie się jednostkami wykonawczymi wyłonionymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/112/2025  
Rady Miejskiej w Koluszkach  
z dnia 27 października 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**