

Projekt

z dnia 20 października 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH**

z dnia 27 października 2025 r.

**w sprawie uchwalenia 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. Ilekróć 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) **teren** – 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 towarzyszącym 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 Koluszki-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 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 powierzchnie 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 ciepłnej;

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 ładu 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) maksymalną 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 połąci 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 m² 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 m²;
- 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 ładu 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 zielenć 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

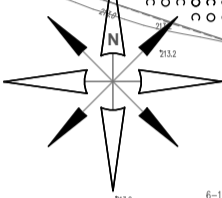
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koluszek.

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



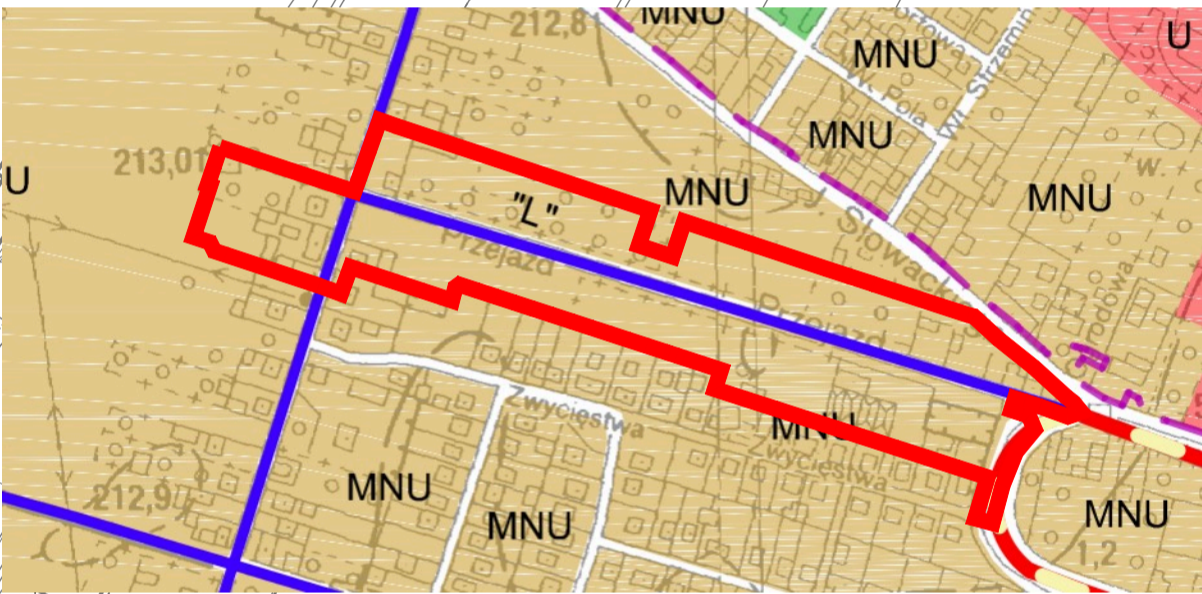
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBR. 6 MIASTA KOLUSZKI W REJONIE UL. PRZEJAZD

NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH Z DNIA



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
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- NIERZĘKĄCE LINIE ZABUDOWY
- WYMIARY W METRAH
- DZIAŁKI, KTÓRE NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- od 1MN-U do 3MN-U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- 1KDL, 2KDL - TERENY DRÓG LOKALNYCH
- 1KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- 1KR-ZP - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

Załącznik nr 2 do uchwały nr
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 wyłoniionymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Koluszkach
z dnia 27 października 2025 r.

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Koluszkach ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebą przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Koluszkach obr. 6 przy ul. Przejazd była deklaracja władz gminy o zmianie, obowiązującego w tej części miasta "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych nr 4 i 6 miasta Koluszki", przyjętego uchwałą Nr XL/44/06 Rady Miejskiej w Koluszkach z 28 sierpnia 2006 r., w zakresie kategorii i szerokości ulicy Przejazd, w oparciu o zmianę ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koluszki (przyjętego uchwałą LXIX/15/2024 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 22 stycznia 2024 r.).

Przyjmując wymienione okoliczności, Rada Miejska w Koluszkach w dniu 22 stycznia 2024 roku podjęła uchwałę Nr LXIX/20/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obr. 6 miasta Koluszki w rejonie ul. Przejazd. W trakcie szczegółowych analiz stanu istniejącego ujawniono okoliczności decydujące o konieczności zmiany granic przystąpienia, co też uczyniono 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.

O fakcie przystąpienia do opracowania planu miejscowego jak też o uchwale w tej sprawie społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów – stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1881 i poz. 1940.).

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych.

W toku trwania procedury planistycznej Burmistrz Koluszek, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego, którego integralną część jest rysunek planu. Projekt planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koluszki (przyjętego uchwałą Nr LXIX/15/2024 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 22 stycznia 2024 r., które w granicach planu rozmieszcza funkcje:

- MNU- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- oraz tereny dróg lokalnych.

W ramach w granicach terenu oznaczonego symbolem MNU studium ustala:

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle

budynku mieszkalnego.

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa usługowa.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji,

tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w wyznaczonych w planach miejscowych

enklawach.

Całkowita powierzchnia terenów przeznaczonych pod usługi i zieleni urządzonej nie powinna przekroczyć 40% wszystkich terenów MNU

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

§– intensyfikacji i realizacji zainwestowania (na obszarach rozwoju),

§ porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg oraz regulację

§układów własnościowych,

§ dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,

§ systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,4 w typowej

zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieprzekraczający 0,7 na terenach o funkcji usługowej,

- wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m, w przypadku lokalizacji zespołów zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się wysokość do 15,0 m,

- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- ustalenie w planach miejscowych sposobu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługi komunikacyjnej, przy zachowaniu zasady, że rozbudowa systemu ulic dojazdowych następuje równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania,

- realizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Projekt planu przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 28.03.2025 roku, wyraziła swoją opinię. Następnie projekt dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu i wprowadzenia korekt dokumentu, projekt planu poddany został konsultacjom społecznym zgodnie z art. 8h i 8i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie ograniczonej do zbierania uwag i oraz prowadzenia konsultacji społecznych przez 14 dni.

Projekt planu udostępniono do publicznego wglądu w dniach od 9 czerwca do 9 lipca 2025 roku. W dniu 16 czerwca 2025 roku przeprowadzono spotkanie otwarte i spotkanie plenerowe. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej).

Projekt planu był udostępniony drogą elektroniczną. Uwagi do projektu planu można było składać przez okres trwania konsultacji, tj. od 9 czerwca do 9 lipca 2025 roku, w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga.

Z przebiegu konsultacji społecznych został sporządzony raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektu dokumentu, Burmistrz Koluszek przedstawi projekt planu z wymaganymi ustawą załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Miejskiej w celu jego uchwalenia.

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

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy terenu, gdzie taka zabudowa się już znajduje, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejących dróg (leżących tak poza obszarem planu), zaprojektowane tereny mają możliwość podłączenia zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej, jak też gminnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikające z przepisów odrębnych oraz dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – nie dotyczy teren wyposażony w podstawową sieć infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych zgodnie z art. 8h i 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130):

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz udostępnianie go na każdym etapie opracowania projektu planu na stornie internetowej Urzędu Miejskiego w Koluszkach wraz z dokumentacją planistyczną,

b) wyłożeniu tego dokumentu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koluszkach,

b) umożliwienie składania wniosków do planu w tym przy użyciu drogi elektronicznej,

c) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej,

e) dyżur projektanta;

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych – wzdłuż nich;

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących drogami przebiegającymi przez miasto Koluszki;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: poza obszarem planu tereny przeznaczone dla dróg publicznych posiadają parametry, które umożliwiają realizację zarówno ciągów pieszych jak też ścieżek rowerowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy.

Sposób projektowania uniwersalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2022 r., poz. 2240) uwzględniono poprzez ustalenia zapewniające dostępność projektowanych przeznaczeń dla osób niepełnosprawnych – z jednej strony, z drugiej zaś poprzez zapewnienie możliwości udziału w procesie partycypacji społecznej przedstawiciela urzędu posługującego się językiem migowym.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób zapewnienia uniwersalnego projektowania

Stosownie do wymogów art. **32 ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przyjętej Uchwałą XVIII/102/2025 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 29 września 2025 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koluszki oraz planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Miejska w Koluszkach podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych Gminy.

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia nakładów finansowych przez gminę, natomiast może przynieść wpływy do budżetu z racji podatków.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.