



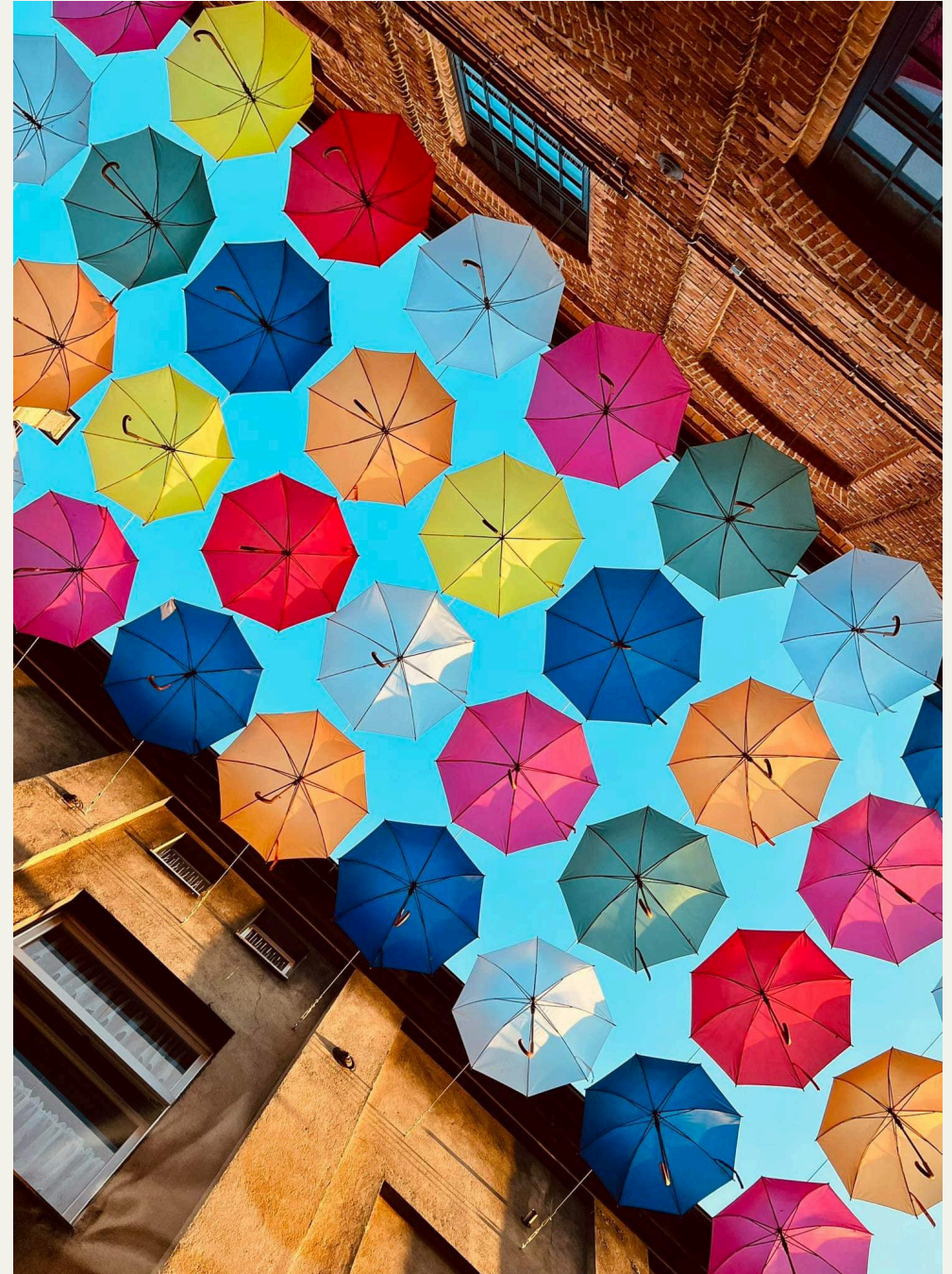
ZDUŃSKA WOLA  
URZĄD MIASTA

# PLAN OGÓLNY MIASTA ZDUŃSKA WOLA

## NOWELIZACJA USTAWY

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

BIURO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

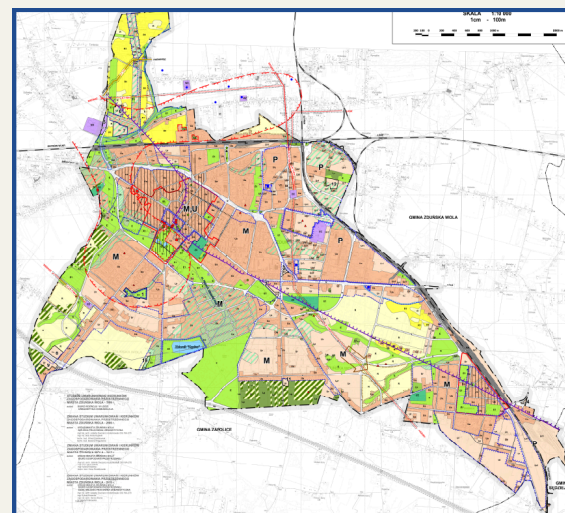


# OBOWIĄZUJĄCA POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Uchwała nr X/199/19 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola

## MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Plany obowiązujące

**46**

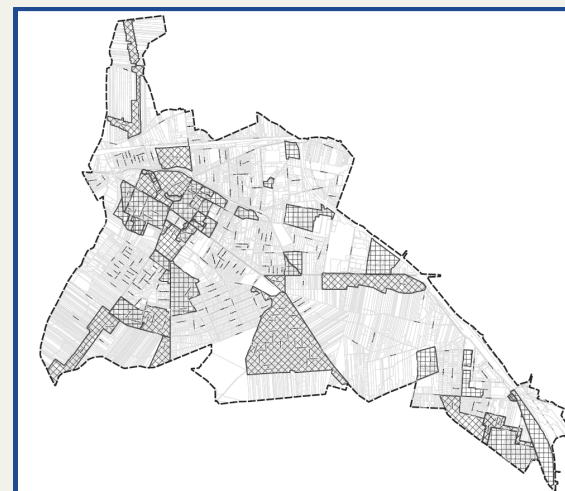
25,3 % pow. miasta

Plany w opracowaniu

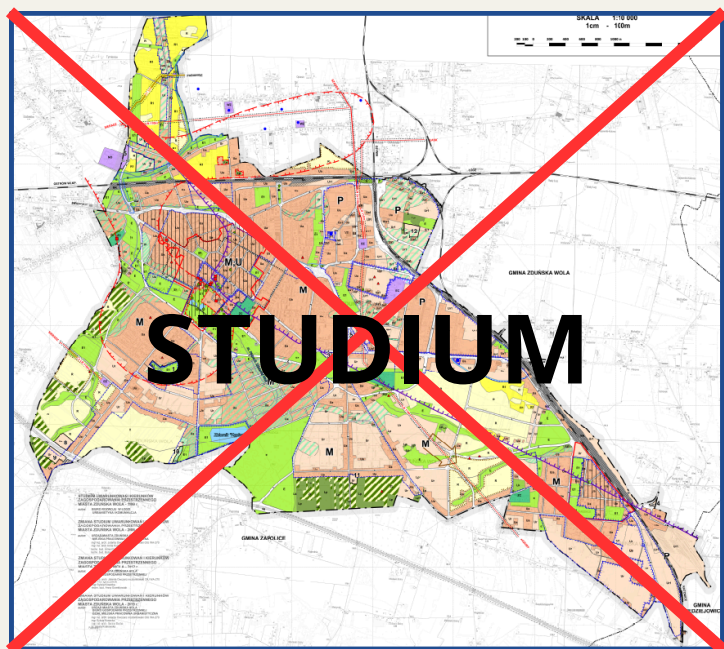
**11**

9,9 % pow. miasta

**STAN NA  
CZERWIEC 2024 R.**



# REFORMA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



ZASTĘPUJE



Studium zachowuje moc do 31 grudnia 2025 r.  
lub do dnia wejścia w życie planu ogólnego.

Gminy mają obowiązek sporządzić plan ogólny  
do 31 grudnia 2025 r.

## CZYM JEST PLAN OGÓLNY?

Plan ogólny to dokument planistyczny, który będzie uchwalany obligatoryjnie dla obszaru w granicach administracyjnych miasta Zduńska Wola, w randze aktu prawa miejscowego. Ustalenia zawarte w planie ogólnym będą wiążące zarówno dla planów miejscowych, jak i dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

## CO USTALA PLAN OGÓLNY?

- **podstawowe zasady rozwoju miasta** – na jakim terenie miasta można budować, a które obszary należy przed zabudową chronić,
- **profil funkcjonalny dla poszczególnych terenów** – jakie funkcje i na jakim terenie mogą powstać, na przykład gdzie można budować budynki mieszkalne, a gdzie przemysłowe,
- **wskaźniki zagospodarowania terenu** – na przykład jak wysokie mogą być budynki, jaką powierzchnię działki mogą zająć oraz ile terenu musi stanowić zieleń.

Plan ogólny odnosi się do ogólnej funkcji terenów w mieście i parametrów zabudowy.

## CZEGO NIE USTALA PLAN OGÓLNY?

### Plan ogólny nie ustala:

- przebiegu dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych,
- które drogi wyremontować, gdzie zbudować nowe chodniki,
- gdzie postawić nowe: ławki, kosze na śmieci, czy latarnie,
- jakie gatunki drzew, krzewów i kwiatów posadzić w przestrzeni miejskiej,
- linii zabudowy, które są ustalane w planie miejscowym, a także innych elementów dotyczących wyposażenia np. ulic i parków.

## **CZYM SIĘ RÓŻNI PLAN OGÓLNY OD STUDIUM?**

Zarówno studium, jak i plan ogólny są dokumentami bazującymi na istniejących uwarunkowaniach, jednak ich ustalenia będą się różnić ze względu na inną strukturę i szczegółowość dokumentów. Dotychczasowe zagadnienia, do jakich odnosiło się studium, zgodnie z nowymi przepisami mają być zawarte w:

- planie ogólnym - w zakresie ustalenia stref planistycznych, określających politykę przestrzenną gminy;
- strategii rozwoju gminy - w zakresie ustaleń strategicznych i kierunkowych.

## **CZY PLAN OGÓLNY ZASTĄPI PLANY MIEJSCOWE?**

Plan ogólny i plany miejscowe to dwa różne dokumenty planistyczne, funkcjonujące równolegle w systemie prawnym. Plan ogólny tworzony jest dla obszaru całej gminy i będzie wskazywał katalog funkcji dla poszczególnych terenów, a także wskaźniki zagospodarowania. Plan miejscowy jest dokumentem bardziej szczegółowym. Zawiera on ustalenia dotyczące m.in.: przeznaczenia terenów, linii zabudowy, linii rozgraniczających, kształtowania przestrzeni publicznych.

## **CZY PO UCHWALENIU PLANU OGÓLNEGO NADAL BĘDĄ OBOWIĄZYWAĆ MIEJSCOWE PLANY?**

Tak. Obowiązujące plany miejscowe zachowują moc.

## **CZY MOGĘ WYSTĄPIĆ O DECYZJĘ WZ PODCZAS OPRACOWYWANIA PLANU OGÓLNEGO?**

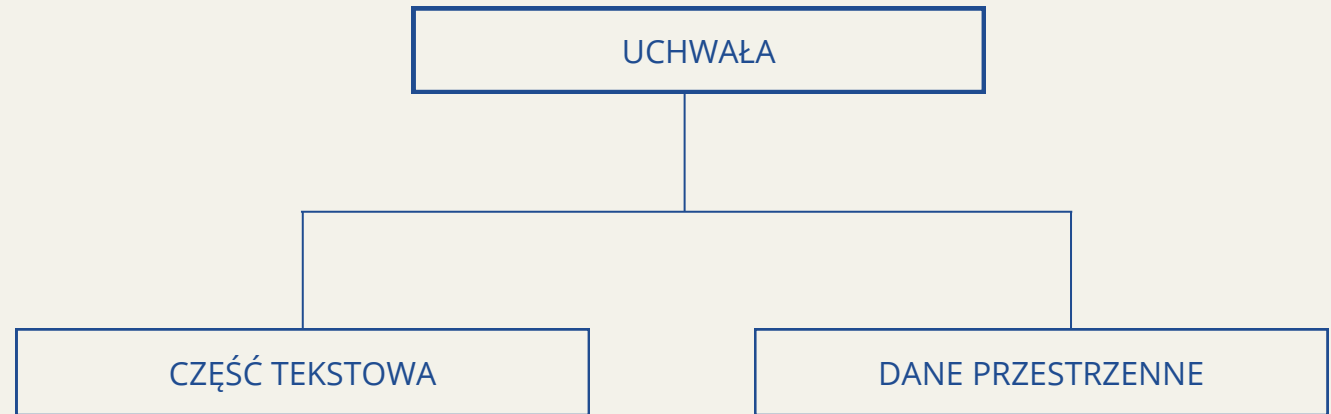
Tak. Do momentu wejścia w życie ustaleń planu ogólnego, decyzje WZ będą wydawane na dotychczasowych zasadach.

# FORMA PLANU OGÓLNEGO

**PLAN OGÓLNY SKŁADA SIĘ Z DWÓCH CZĘŚCI:**

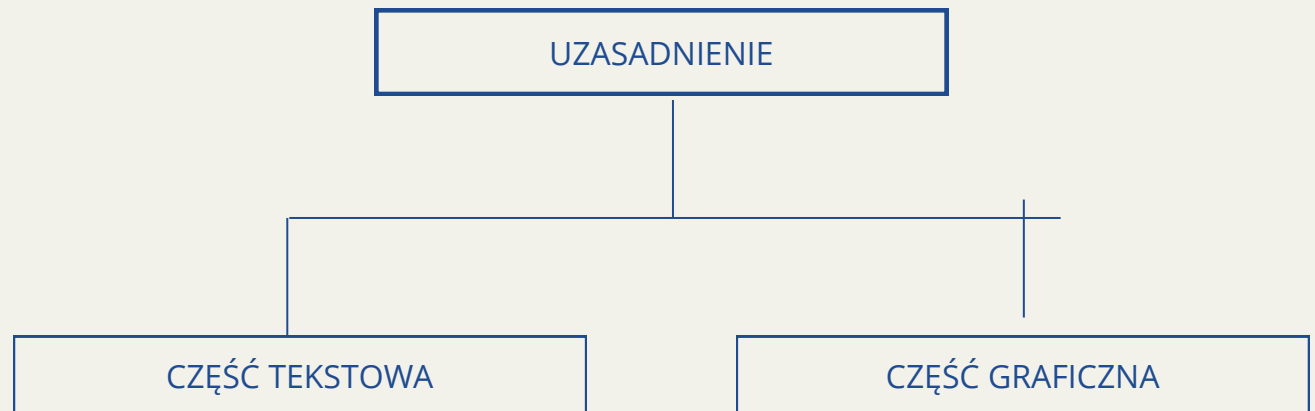
## CZĘŚĆ NORMATYWNA

To część, która stanowi prawo miejscowe, jest podstawą w postępowaniach administracyjnych, sądowych i przygotowywaniu planu miejscowego. Składają się na nią: uchwała ws. planu ogólnego wraz z załącznikiem (dane przestrzenne)



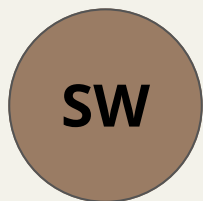
## CZĘŚĆ INFORMACYJNA

Uzasadnienie planu ogólnego opisujące wszystkie ustalenia ujęte w danych przestrzennych, ich kontekst oraz wpływ uwarunkowań. Uzasadnienie zawierać będzie rysunek prezentujący ustalenia planu z warstwami referencyjnymi: granicami działek oraz uwarunkowaniami.

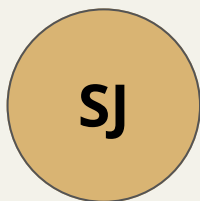


# CO NALEŻY OBLIGATORYJNIE OKREŚLIĆ W PLANIE OGÓLNYM ?

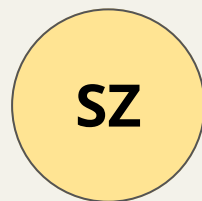
## 1 Strefy planistyczne



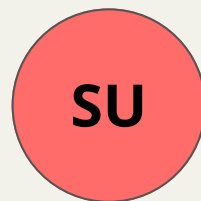
Strefa wielofunkcyjna  
z zabudową  
mieszkaniową  
wielorodzinną



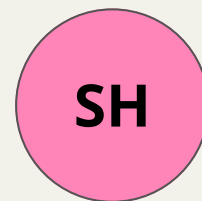
Strefa wielofunkcyjna  
z zabudową  
mieszkaniową  
jednorodzinną



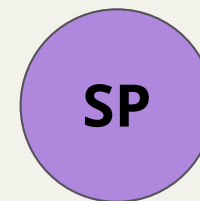
Strefa wielofunkcyjna  
z zabudową  
zagrodową



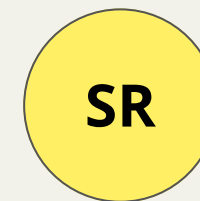
Strefa usługowa



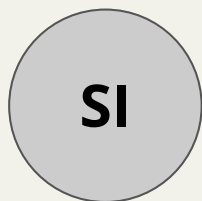
Strefa handlu  
wielkopowierzchniowego



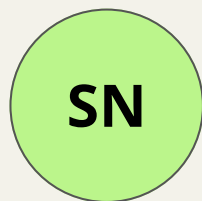
Strefa gospodarcza



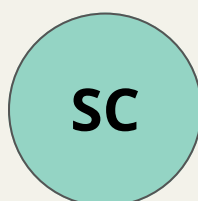
Strefa produkcji  
rolniczej



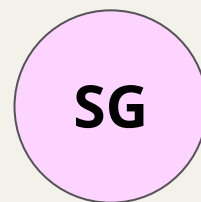
Strefa  
infrastrukturalna



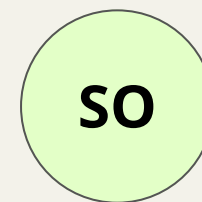
Strefa zieleni  
i rekreacji



Strefa cmentarzy



Strefa górnictwa



Strefa otwarta



Strefa komunikacyjna

# Strefy planistyczne

- 13 stref - katalog zamknięty;
- przypisane przeznaczenie do każdej ze stref;
- obligatoryjne profile funkcjonalne podstawowe;
- fakultatywne profile funkcjonalne dodatkowe;
- przeznaczenia w profilu funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym jako równorzędne;
- określona minimalna powierzchnia biologicznie czynna.

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny stref planistycznych		Min. udział pow. biol. czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
1.	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30
2.	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3.	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4.	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5.	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6.	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7.	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8.	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9.	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10.	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury techniczne	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11.	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
12.	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13.	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolej i linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotnicznej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury techniczne	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-



2

## Gminne standardy urbanistyczne

w tym katalog stref planistycznych (13 stref), a w nim profile funkcjonalne stref (podstawowe lub dodatkowe) oraz parametry zabudowy, takie jak:

**MAKSYMALNA  
NADZIEMNA  
INTENSYWNOŚĆ  
ZABUDOWY**

**MAKSYMALNY  
UDZIAŁ  
POWIERZCHNI  
ZABUDOWY**

**MAKSYMALNA  
WYSOKOŚĆ  
ZABUDOWY**

**MINIMALNY UDZIAŁ  
POWIERZCHNI  
BIOLOGICZNEJ  
CZYNNEJ**

# CO DODATKOWO MOŻNA OKREŚLIĆ W PLANIE OGÓLNYM ?

## GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Zasady zapewnienia dostępu do:

- szkoły podstawowej,
- obszarów zieleni publicznej,
- innych obiektów infrastruktury społecznej (np. podstawowej opieki zdrowotnej, przedszkoli, bibliotek, przystanków autobusowych)

## OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Wyznaczony geometrycznie obszar, określony zgodnie z rozporządzeniem.

Ograniczenie przestrzenne wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Priorytet przy wyznaczaniu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową.

## OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Obszar, na którym obowiązują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie jak dla zabudowy śródmiejskiej.

Ustalając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w planie miejscowym i decyzji o warunkach zabudowy można określić na poziomie nie mniejszym niż 2/3 wartości tego parametru dla strefy w planie ogólnym.

# ETAPY SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

1. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia



2. Ogłoszenie o zbieraniu wniosków oraz zawiadomienie instytucji opiniujących i uzgadniających



Udział mieszkańców

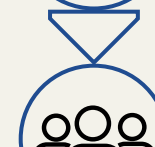
Rozpatrzenie wniosków oraz opracowanie projektu planu



3. Wystąpienie o opinie i uzgodnienia



4. Konsultacje społeczne



5. Uchwalenie planu ogólnego



Udział mieszkańców

6. Publikacja planu ogólnego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego



# UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA

## UCHWAŁA NR III/42/24 RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA

z dnia 27 czerwca 2024 r.

### w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Zduńska Wola

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia planu ogólnego miasta Zduńska Wola obejmującego obszar w granicach administracyjnych miasta Zduńska Wola.

§ 2. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Zduńska Wola oraz poprzez zamieszczenie jej treści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.

Przewodniczący Rady  
Miasta Zduńska Wola

**Tomasz Pohl**

# OGŁOSZENIA O ZBIERANIU WNIOSKÓW

TERMINY SKŁADANIA WNIOSKÓW

**12 LIPCA - 12 WRZEŚNIA 2024 R.**

**13 WRZEŚNIA - 30 WRZEŚNIA 2024 R.**

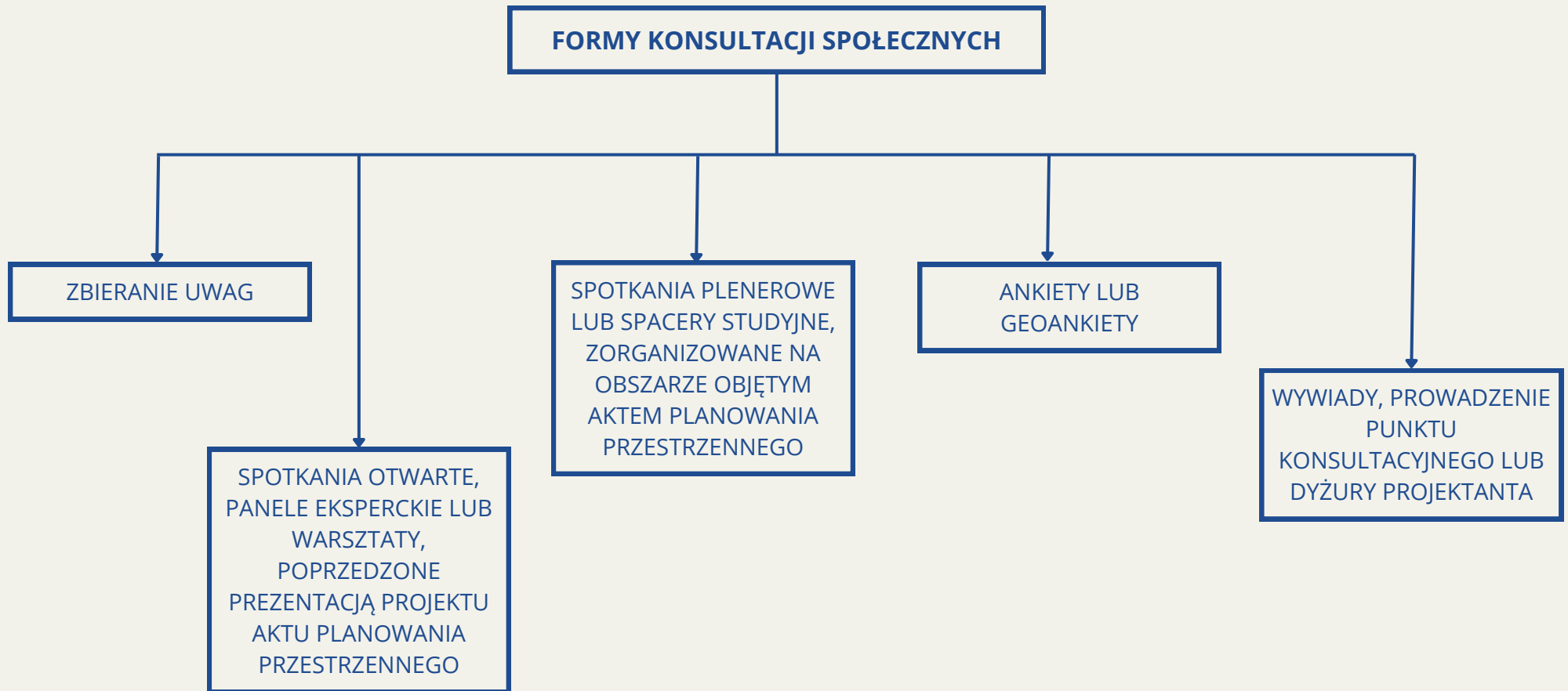
Wnioski należy składać do Prezydenta Miasta Zduńska Wola wyłącznie na formularzu zgodnym z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz.U. z 2023 r. poz. 2509).

**Wzór formularza można pobrać ze strony**

**<https://bip.zdunskawola.pl/sprawa-do-zalatwienia/11657/pismo-dotyczace-aktu-planowania-przestrzennego>**

- elektronicznie:
  - e-mail: [urząd\\_miasta@zdunskawola.pl](mailto:urząd_miasta@zdunskawola.pl)
  - platforma ePUAP: /mzdwola/SkrytkaESP
  - formularz online: [partycypacja.info/partycypacja/zdunska\\_wola](https://partycypacja.info/partycypacja/zdunska_wola) lub przez zakładkę PARTYCYPACJA na stronie SIP pod adresem: [mapa.inspire-hub.pl/#/zdunska\\_wola](https://mapa.inspire-hub.pl/#/zdunska_wola)
- listownie:
  - Urząd Miasta Zduńska Wola  
ul. Stefana Żłotnickiego 12  
98-220 Zduńska Wola
- osobiście:
  - Kancelaria Ogólna  
Urzędu Miasta Zduńska Wola  
ul. Stefana Żłotnickiego 12  
98-220 Zduńska Wola

# KONSULTACJE SPOŁECZNE



**Szczegółowe informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych zawarte zostaną w ogłoszeniach**