

**UCHWAŁA NR XXXI/229/2020**  
**RADY MIEJSKIEJ W UNIEJOWIE**  
z dnia 10 czerwca 2020 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Targowej  
w Uniejowie**

Na podstawie Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 pkt 1-12 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. 2020 poz. 219 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) Rada Miejska w Uniejowie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i urządzeniami budowlanymi na działkach o numerach ewidencyjnych 1785/7, 1786/4, 1787/4, 2719/1, obręb 0001 M. Uniejów, gmina Uniejów, przy ulicy Targowej.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania –  $30,0 \text{ m}^2 \pm 10\%$ ;
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania –  $65,0 \text{ m}^2 \pm 10\%$ .

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań dla pojedynczego budynku mieszkalnego wielorodzinnego od 32 do 35.

§ 5. Ustala się całkowitą liczbę mieszkań inwestycji mieszkaniowej od 270 do 280.

§ 6. Nie przewiduje się wydzielania lokali na działalność handlową lub usługową.

§ 7. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na niezabudowanych działkach o nieznaczej deniwelacji terenu, obejmujących grunty orne klas IVb i V;
- 2) w ramach inwestycji mieszkaniowej przewidziano realizację:
  - a) ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) miejsc parkingowych zewnętrznych,
  - c) czterech altan śmietnikowych,
  - d) dojść, dróg dojazdowych, placu zabaw oraz zieleni projektowanej,
  - e) przyłączy wodno-kanalizacyjnych, ciepłowniczych, energetycznych, teletechnicznych, geotermalnych i ewentualnie zbiornika retencyjnego,
  - f) dojść do budynków mieszkalnych, altan śmietnikowych, parkingów zewnętrznych oraz do przewidzianego w centralnej części osiedla placu zabaw.

§ 8. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) sieci uzbrojenia terenu zlokalizowane są w ulicy Targowej, na działkach o numerach ewidencyjnych 1797/1 i 2014/3, obręb 0001 M. Uniejów oraz w pasie drogowym drogi wewnętrznej, na działkach o numerach ewidencyjnych 1784/3, 1785/5, obręb 0001 M. Uniejów;

2) realizacji inwestycji mieszkaniowej będzie towarzyszyło wykonanie infrastruktury technicznej w zakresie przyłączy wodnych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, geotermalnych, energetycznych i teletechnicznych;

3) po spełnieniu warunków uzyskanych od właściwych zarządców sieci, teren inwestycji będzie posiadał dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, która jest wystarczająca do obsługi planowanej inwestycji.

#### § 9. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

1) określa się szacowane zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędną liczbę miejsc postojowych:

a) woda z wodociągu – 4,85 l/s,

b) odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej – 2,34 l/s,

c) zapotrzebowanie na ciepłą wodę –  $Q_{WCUmaxh} = 105 \text{ kW}$ ,

d) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do zbiorników retencyjnych –  $Q_d = 137,46 \text{ l/s}$ ,

e) zapotrzebowanie na ciepło – 1520 kW,

f) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej o bilansie mocy – 628 kW,

g) inne uzbrojenie terenu – zgodnie z przedłożonymi warunkami technicznymi bądź zamiennymi,

h) ilości miejsc postojowych – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym minimum 9 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych;

2) sposób zagospodarowania odpadów:

a) na terenie inwestycji mieszkaniowej przewiduje się cztery miejsca do gromadzenia posegregowanych odpadów zlokalizowanych w pobliżu drogi (działka o numerze ewidencyjnym 1784/3, obręb 0001 M. Uniejów) oddalone od wejść do budynków od 25 m do 50 m, pozwalające na umieszczenie czterech odpowiednio oznakowanych pojemników z założeniem segregacji odpadów,

b) odpady będą gromadzone, rozdzielone i oznaczone w systemie segregacji odpadów stałych, zapewniającej rozbiórkę surowców wtórnych, odpadów organicznych oraz odpadów przeznaczonych na składowisko z wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych z odpadów komunalnych,

c) odpady będą wywożone i unieszkodliwione przez koncesjonowane firmy w oparciu o okresowe umowy;

3) określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:

a) inwestycja mieszkaniowa polega na budowie zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych przy ul. Targowej w Uniejowie, składającego się z ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, miejsc parkingowych na terenie, czterech altan śmietnikowych, dojść, dróg dojazdowych, placu zabaw, zieleni projektowanej oraz infrastruktury technicznej,

b) odległości pomiędzy budynkami pozwolą na zapewnienie odpowiedniego nasłonecznienia mieszkań,

c) przestrzeń między budynkami pozwoli na stworzenie terenów zielonych, przeznaczonych pod ogródki dla mieszkań zlokalizowanych w parterach,

d) pomiędzy budynkami powstaną w wymaganej ilości miejsca parkingowe zgrupowane w 8 zespołów,

- e) planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawia załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
- a) łączna powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej – ok. 19 992 m<sup>2</sup>,
- b) zestawienie szacunkowych (orientacyjnych) powierzchni dla obszaru ABCDEF (działki o numerach ewidencyjnych 1785/7, 1786/4, 1787/4, obręb 0001 M. Uniejów):

| Zestawienie powierzchni dla obszaru ABCDEF<br>(działki o numerach ewidencyjnych 1785/7, 1786/4, 1787/4, obręb 0001 M. Uniejów) |                                |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|
|                                                                                                                                | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Procent [%]  |
| Powierzchnia zabudowy                                                                                                          | 3105,25 ± 10%                  | 24,96% ± 10% |
| Powierzchnia utwardzona                                                                                                        | 1564,17 ± 10%                  | 12,57% ± 10% |
| Powierzchnia miejsc parkingowych                                                                                               | 2155,00 ± 10%                  | 17,32% ± 10% |
| Powierzchnia chodników i placów utwardzonych                                                                                   | 1138,51 ± 10%                  | 9,15% ± 10%  |
| Powierzchnia zielona (biologicznie czynna 100%)                                                                                | 3815,57 ± 10%                  | 30,67% ± 10% |
| Powierzchnia placu zabaw                                                                                                       | 143,02 ± 10%                   | 1,15% ± 10%  |
| Powierzchnia tarasów                                                                                                           | 353,60 ± 10%                   | 2,84% ± 10%  |
| Powierzchnia opaski z otoczków                                                                                                 | 163,68 ± 10%                   | 1,32% ± 10%  |
| Powierzchnia działek                                                                                                           | 12439,00                       | 100,00%      |

- c) zestawienie szacunkowych (orientacyjnych) powierzchni dla obszaru GHIJ (działka o numerze ewidencyjnym 2719/1, obręb 0001 Uniejów):

| Zestawienie powierzchni dla terenu GHIJ<br>(działka o numerze ewidencyjnym 2719/1, obręb 0001 Uniejów): |                                |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|
|                                                                                                         | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Procent [%]  |
| Powierzchnia zabudowy                                                                                   | 1863,15 ± 10%                  | 24,67% ± 10% |
| Powierzchnia utwardzona                                                                                 | 890,92 ± 10%                   | 11,80% ± 10% |
| Powierzchnia miejsc parkingowych                                                                        | 1400,00 ± 10%                  | 18,54% ± 10% |
| Powierzchnia chodników i placów utwardzonych                                                            | 680,68 ± 10%                   | 9,01% ± 10%  |
| Powierzchnia zielona (biologicznie czynna 100%)                                                         | 2407,76 ± 10%                  | 31,88% ± 10% |
| Powierzchnia tarasów                                                                                    | 212,16 ± 10%                   | 2,81% ± 10%  |
| Powierzchnia opaski z otoczków                                                                          | 98,33 ± 10%                    | 1,30% ± 10%  |
| Powierzchnia działek                                                                                    | 7553,00                        | 100,00%      |

- d) zestawienie szacunkowych (orientacyjnych) powierzchni dla całego terenu inwestycji mieszkaniowej:

| Zestawienie powierzchni dla całego terenu inwestycji mieszkaniowej |                                |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|
|                                                                    | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Procent [%]  |
| Powierzchnia zabudowy                                              | 4968,40 ± 10%                  | 24,85% ± 10% |

|                                                 |               |              |
|-------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Powierzchnia utwardzona                         | 2455,09 ± 10% | 12,28% ± 10% |
| Powierzchnia miejsc parkingowych                | 3555,00 ± 10% | 17,78% ± 10% |
| Powierzchnia chodników i placów utwardzonych    | 1819,19 ± 10% | 9,10% ± 10%  |
| Powierzchnia zielona (biologicznie czynna 100%) | 6223,33 ± 10% | 31,13% ± 10% |
| Powierzchnia placu zabaw                        | 143,02 ± 10%  | 0,72% ± 10%  |
| Powierzchnia tarasów                            | 565,76 ± 10%  | 2,83% ± 10%  |
| Powierzchnia opaski z otoczków                  | 262,21 ± 10%  | 1,31% ± 10%  |
| Powierzchnia działek                            | 19992,00      | 100,00%      |

e) zestawienie szacunkowych (orientacyjnych) parametrów dla pojedynczego budynku:

| Zestawienie charakterystycznych parametrów inwestycji |                               |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Zestawienie parametrów dla pojedynczego budynku       |                               |
| Liczba kondygnacji                                    | IV k. mieszkalne              |
| Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]               | 621,05 ± 10%                  |
| Wysokość budynku                                      | 13,22m ± 10%                  |
| Kubatura jednego budynku                              | 8451,00 m <sup>3</sup> ± 10%  |
| Kubatura wszystkich budynków                          | 67608,00 m <sup>3</sup> ± 10% |

f) projektowana inwestycja mieszkaniowa nie została sklasyfikowana jako inwestycja mogąca znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839),

g) zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji,

h) nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

i) ogrzewanie budynków będzie zasilane ciepłem miejskim z węzła ciepłego,

j) odpady będą segregowane i gromadzone w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów segregowanych ustawionych w altanach śmietnikowych oraz odbierane przez uprawnione firmy zgodnie z przyjętym przez gminę systemem oczyszczania,

k) nie przewiduje się lokalizacji w budynkach urządzeń emitujących hałas słyszalny na zewnątrz budynku, a ewentualny hałas wydobywający się poza budynek nie przekroczy dopuszczalnych wartości,

l) projekt zakłada uporządkowanie zieleni na działkach oraz nowe nasadzenia,

m) nie przewiduje się lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska oraz stwarzających zagrożenie dla higieny i zdrowia użytkowników i otoczenia,

n) ścieki sanitarne odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 10. Inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana na następujących nieruchomościach, wskazanych według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

1) działka o numerze ewidencyjnym 1785/7, obręb 0001 M. Uniejów – KW SR2L/00039145/5;

- 2) działka o numerze ewidencyjnym 1786/4, obręb 0001 M. Uniejów – KW SR2L/00039018/6;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 1787/4, obręb 0001 M. Uniejów – KW SR2L/00039018/6;
- 4) działka o numerze ewidencyjnym 2719/1, obręb 0001 M. Uniejów – KW SR2L/00035750/1.

**§ 11. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:**

- 1) na terenie inwestycji mieszkaniowej nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.);
- 2) inwestycja mieszkaniowa nie jest zlokalizowana w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.);
- 3) inwestycja mieszkaniowa nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się na obszarze Uzdrowiska Uniejów w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, w granicach której obowiązują przepisy odrębne;
- 5) teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w obszarze górniczym i terenie górniczym „Uniejów I”, w granicach których obowiązują przepisy odrębne;
- 6) inwestycja mieszkaniowa winna być zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami między innymi rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 poz. 1065) oraz rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030);
- 7) na terenie inwestycji mieszkaniowej zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr AZP 62-45/47, w granicach którego podczas realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 8) podczas realizacji przedmiotowej inwestycji należy uwzględnić możliwe oddziaływanie stacji bazowej telefonii komórkowej, zlokalizowanej na działce o numerze ewidencyjnym 2720, obręb 0001 M. Uniejów.

**§ 12. W uchwale nie określa się:**

- 1) zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową, gdyż inwestycja mieszkaniowa nie przewiduje wprowadzania tego typu przeznaczenia;
- 2) nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż sytuacja ta nie występuje;
- 3) nieruchomości, o którym mowa w art. 38 ust. 1 z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż nie zachodzi taka potrzeba, ze względu na lokalizację inwestycji i jej zakres.

**§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Uniejów.**

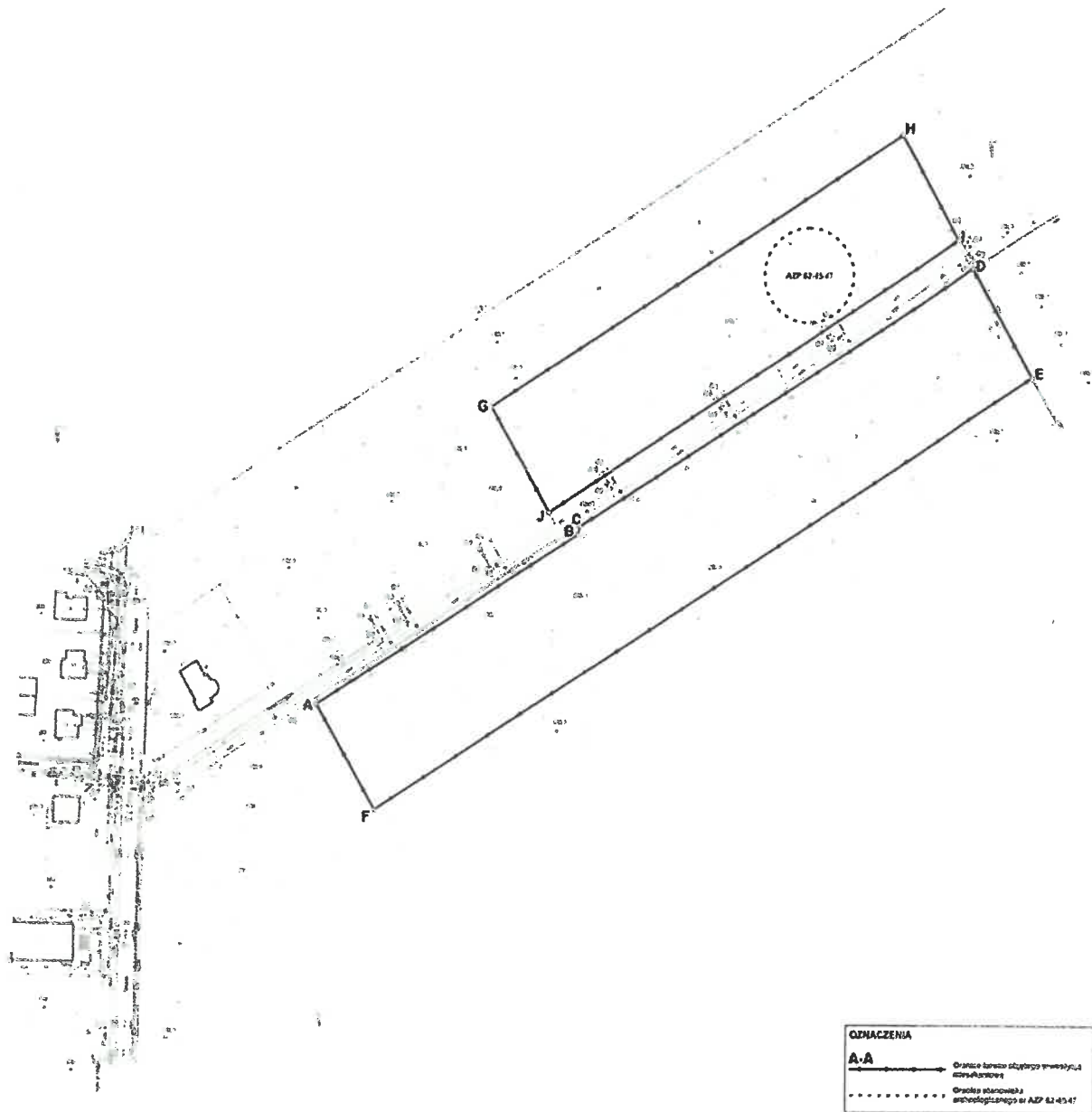
**§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.**

**§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.**

Przewodniczący Rady  
  
Mirosław Madajski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/229/2020  
Rady Miejskiej w Uniejowie  
z dnia 10 czerwca 2020 r.

**GRANICE TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ**

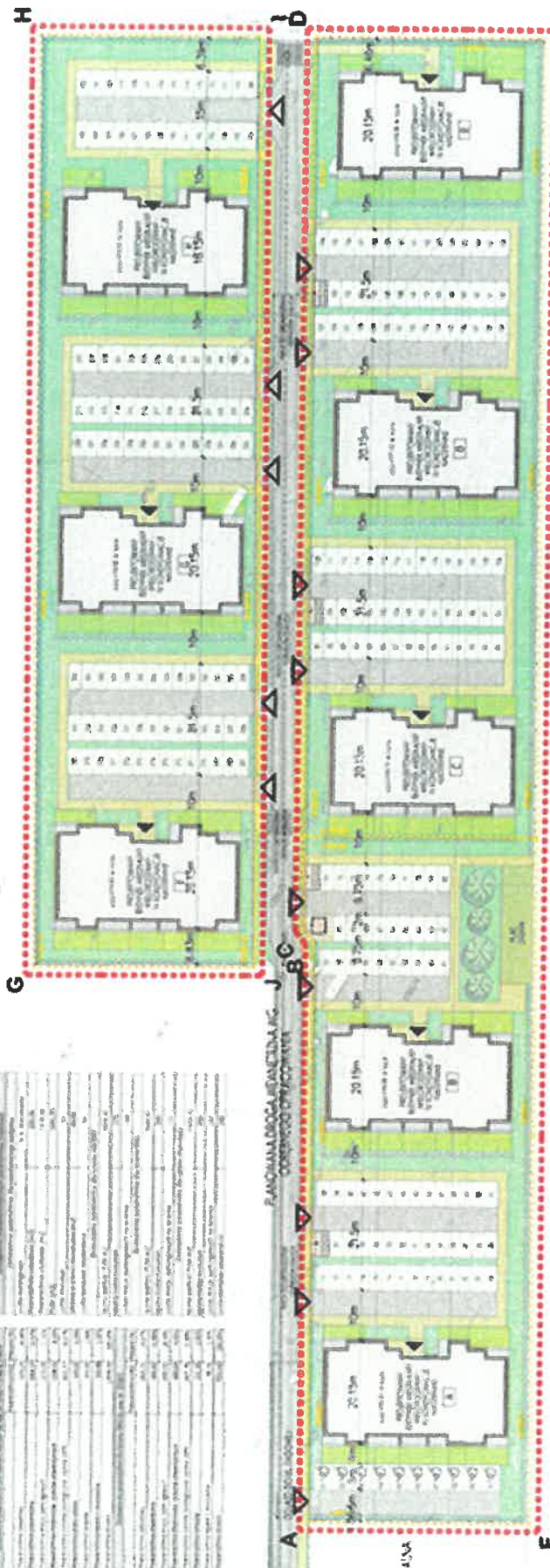


Przewodniczący Rady  
*Mirosław*  
**Mirosław Madajski**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI/229/2020  
Rady Miejskiej w Uniejowie  
z dnia 10 czerwca 2020 r.

# SPOSÓB ZABUDOWY I ZACOSPODAROWANIA TERENU

| Symbol | Opis               | Wartość |
|--------|--------------------|---------|
| 1      | Strefa zabudowy    | 100%    |
| 2      | Strefa zieleni     | 100%    |
| 3      | Strefa parkingowa  | 100%    |
| 4      | Strefa usługowa    | 100%    |
| 5      | Strefa rekreacyjna | 100%    |
| 6      | Strefa sportowa    | 100%    |
| 7      | Strefa kulturalna  | 100%    |
| 8      | Strefa edukacyjna  | 100%    |
| 9      | Strefa zdrowotna   | 100%    |
| 10     | Strefa społeczna   | 100%    |
| 11     | Strefa polityczna  | 100%    |
| 12     | Strefa ekonomiczna | 100%    |
| 13     | Strefa ekologiczna | 100%    |
| 14     | Strefa estetyczna  | 100%    |
| 15     | Strefa historyczna | 100%    |
| 16     | Strefa kulturalna  | 100%    |
| 17     | Strefa edukacyjna  | 100%    |
| 18     | Strefa zdrowotna   | 100%    |
| 19     | Strefa społeczna   | 100%    |
| 20     | Strefa polityczna  | 100%    |
| 21     | Strefa ekonomiczna | 100%    |
| 22     | Strefa ekologiczna | 100%    |
| 23     | Strefa estetyczna  | 100%    |
| 24     | Strefa historyczna | 100%    |
| 25     | Strefa kulturalna  | 100%    |
| 26     | Strefa edukacyjna  | 100%    |
| 27     | Strefa zdrowotna   | 100%    |
| 28     | Strefa społeczna   | 100%    |
| 29     | Strefa polityczna  | 100%    |
| 30     | Strefa ekonomiczna | 100%    |
| 31     | Strefa ekologiczna | 100%    |
| 32     | Strefa estetyczna  | 100%    |
| 33     | Strefa historyczna | 100%    |
| 34     | Strefa kulturalna  | 100%    |
| 35     | Strefa edukacyjna  | 100%    |
| 36     | Strefa zdrowotna   | 100%    |
| 37     | Strefa społeczna   | 100%    |
| 38     | Strefa polityczna  | 100%    |
| 39     | Strefa ekonomiczna | 100%    |
| 40     | Strefa ekologiczna | 100%    |
| 41     | Strefa estetyczna  | 100%    |
| 42     | Strefa historyczna | 100%    |
| 43     | Strefa kulturalna  | 100%    |
| 44     | Strefa edukacyjna  | 100%    |
| 45     | Strefa zdrowotna   | 100%    |
| 46     | Strefa społeczna   | 100%    |
| 47     | Strefa polityczna  | 100%    |
| 48     | Strefa ekonomiczna | 100%    |
| 49     | Strefa ekologiczna | 100%    |
| 50     | Strefa estetyczna  | 100%    |
| 51     | Strefa historyczna | 100%    |
| 52     | Strefa kulturalna  | 100%    |
| 53     | Strefa edukacyjna  | 100%    |
| 54     | Strefa zdrowotna   | 100%    |
| 55     | Strefa społeczna   | 100%    |
| 56     | Strefa polityczna  | 100%    |
| 57     | Strefa ekonomiczna | 100%    |
| 58     | Strefa ekologiczna | 100%    |
| 59     | Strefa estetyczna  | 100%    |
| 60     | Strefa historyczna | 100%    |
| 61     | Strefa kulturalna  | 100%    |
| 62     | Strefa edukacyjna  | 100%    |
| 63     | Strefa zdrowotna   | 100%    |
| 64     | Strefa społeczna   | 100%    |
| 65     | Strefa polityczna  | 100%    |
| 66     | Strefa ekonomiczna | 100%    |
| 67     | Strefa ekologiczna | 100%    |
| 68     | Strefa estetyczna  | 100%    |
| 69     | Strefa historyczna | 100%    |
| 70     | Strefa kulturalna  | 100%    |
| 71     | Strefa edukacyjna  | 100%    |
| 72     | Strefa zdrowotna   | 100%    |
| 73     | Strefa społeczna   | 100%    |
| 74     | Strefa polityczna  | 100%    |
| 75     | Strefa ekonomiczna | 100%    |
| 76     | Strefa ekologiczna | 100%    |
| 77     | Strefa estetyczna  | 100%    |
| 78     | Strefa historyczna | 100%    |
| 79     | Strefa kulturalna  | 100%    |
| 80     | Strefa edukacyjna  | 100%    |
| 81     | Strefa zdrowotna   | 100%    |
| 82     | Strefa społeczna   | 100%    |
| 83     | Strefa polityczna  | 100%    |
| 84     | Strefa ekonomiczna | 100%    |
| 85     | Strefa ekologiczna | 100%    |
| 86     | Strefa estetyczna  | 100%    |
| 87     | Strefa historyczna | 100%    |
| 88     | Strefa kulturalna  | 100%    |
| 89     | Strefa edukacyjna  | 100%    |
| 90     | Strefa zdrowotna   | 100%    |
| 91     | Strefa społeczna   | 100%    |
| 92     | Strefa polityczna  | 100%    |
| 93     | Strefa ekonomiczna | 100%    |
| 94     | Strefa ekologiczna | 100%    |
| 95     | Strefa estetyczna  | 100%    |
| 96     | Strefa historyczna | 100%    |
| 97     | Strefa kulturalna  | 100%    |
| 98     | Strefa edukacyjna  | 100%    |
| 99     | Strefa zdrowotna   | 100%    |
| 100    | Strefa społeczna   | 100%    |



Przewodniczący Rady  
*Mirosław*  
Mirosław Majdajski

