



GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; adres korespondencyjny: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź
NIP 947-106-73-33 REGON 100834104, tel. 530641655, 509959368, 508655541; biurogard@gmail.com

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. WŁADYSŁAWA REYMONTA W UNIEJOWIE

PROJEKT PLANU

podstawa opracowania: *umowa zawarta w dniu 27 września 2022 r. z Gminą Uniejów*

autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** - główny projektant planu

lic. **Piotr Pacan** - projektant planu

Łódź, marzec 2023 r.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Uniejowie
z dnia ... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego przy ul. Władysława Reymonta w Uniejowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2022 r. poz. 559, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Uniejów uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/175/98 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 18 czerwca 1998 r., wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr LII/311/09 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 8 grudnia 2009 r., Rada Miejska w Uniejowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Władysława Reymonta w Uniejowie, zwany dalej planem.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Uniejów, według granic określonych w załączniku graficznym do Uchwały Nr LXII/521/2022 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 20 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Władysława Reymonta w Uniejowie.

3. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - stanowiące załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **części frontowej działki** - należy przez to rozumieć część działki usytuowaną od strony drogi publicznej;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 3) **dachu pochyłym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12 stopni;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 5) **kolorach ziemi** - należy przez to rozumieć kolory w odcieniach: piaskowego, beżu, brązu, ugru, umbry, sepii, ochry, sjeny, sjeny palonej, rudego, bursztynowego, khaki, oliwkowego, zgniłej zieleni;
- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi;
- 8) **strefie potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15kV) napięcia** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasie o szerokości 14 m (po 7 m na obie strony od osi linii 15kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;
- 9) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem literowym wyróżniającymi go spośród innych terenów.

§ 3. 1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu wraz z jego symbolem oraz numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15kV) napięcia.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter wyłącznie informacyjny.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 5. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** określa się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług rzemieślniczych, przy czym dopuszcza się lokalizowanie zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej:
 - a) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,

- b) dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego, wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak:
 - balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy - maksymalnie o 1,5 m,
 - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m,
 - części podziemne budynku - do granic własności działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakaz posadowienia parteru budynku na poziomie powyżej 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku,
 - d) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego),
 - e) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
- a) zakaz stosowania dachów mansardowych,
 - b) nakaz stosowania dachów:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 25 do 45 stopni, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich nad częściami gospodarczymi lub garażowymi budynków,
 - dla budynków usługowych - płaskich lub dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 25 do 45 stopni,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych - płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 15 stopni lub dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
 - c) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż: łupek dachowy albo dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna w kolorze ceglastoczerwonym, albo blacha na felc, blacha płaska, blachodachówka w matowych kolorach ceglastoczerwonym, czerwonym lub ciemnej szarości (antracytu), z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych i garażowych papy w kolorach ciemnej szarości (antracytu), ceglastoczerwonym lub czerwonym,
 - d) nakaz zachowania spójnej kolorystyki dachów w ramach jednej działki budowlanej;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji budynków:
- a) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów,
 - b) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków: tynku w kolorze białym, jasnoszarym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, lub kamienia lokalnego (wapiennego), lub cegły ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym, z dopuszczeniem: drewna w kolorze naturalnym lub w odcieniach brązu, lub płyt warstwowych w kolorach szarości,
 - c) nakaz zachowania spójnej kolorystyki elewacji w ramach jednej działki budowlanej oraz stosowania maksymalnie 3 kolorów lub materiałów wykończeniowych elewacji w ramach jednego budynku.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) nakaz przestrzegania na całym obszarze, położonym w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 151 Turek - Konin - Koło (o głębokości zalegania warstw wodonośnych od 5 m p.p.t. do 150 m p.p.t. - średnio 80 m p.p.t.), wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych;
 - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 3) zakaz odprowadzania ścieków przemysłowych i komunalnych do ziemi, wód powierzchniowych, i rowów melioracyjnych;
- 4) nakaz zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 5) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, których oddziaływanie na środowisko określone dopuszczalnymi poziomami emisji wykracza poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 7) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się, w granicach strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia - oznaczonych na rysunku planu - lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi, w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, jedynie w przypadku likwidacji lub skablowania linii.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 1,5;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 0,01;
- 3) ustala się maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 35%,
 - b) dla zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 50%;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 40%,
 - b) dla zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 6 m;
- 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 odrębny lokal,
 - b) dla zabudowy usługowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 4% liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oddzielnie dla każdego przeznaczenia zgodnie z ustaleniami lit. a i b.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) dla strefy ochrony uzdrowiskowej „B” obowiązuje przestrzeganie wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tej strefy: przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz

- o gminach uzdrowiskowych, wraz z aktami wykonawczymi, oraz przepisów aktów prawa miejscowego;
- 2) dla terenu i obszaru górniczego „Uniejów I”, występującego w granicach obszaru objętego planem, obowiązują przepisy odrębne.

6. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określa się:
- a) minimalną powierzchnię działek: 1500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontów działek: 20 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 85 do 95 stopni, przy czym nowe granice powinny być prostopadłe lub równoległe do granic pasa drogowego lub do granic istniejących;
- 3) dopuszcza się parametry niższe niż określone w pkt 2 dla działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się, że w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy dokonać odpowiednich zgłoszeń - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

8. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z przyległych dróg istniejących.

9. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie modernizacji i rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, a także budowy nowej, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z układu miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące i projektowane wodociągi; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) budowa i przebudowa miejskiej sieci wodociągowej, przy zachowaniu minimalnej średnicy sieci - DN 90,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych - nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku jej braku do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) rozbudowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej, przy zachowaniu minimalnej średnicy sieci - DN 100, z odprowadzeniem ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzania wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- b) budowa i przebudowa sieci kanalizacji deszczowej, przy zachowaniu o minimalnej średnicy sieci DN 100, wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:
 - a) budowa sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przy budowie gazociągów - nakaz zachowania przynajmniej 0,5 m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
 - c) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) należy lokalizować w linii ogrodzeń;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, przy czym dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło ze źródeł lokalnych zasilanych gazem płynnym, gazem przewodowym, energią elektryczną, drewnem, olejem lekkim, węglem, koksem lub z odnawialnych źródeł ciepła - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) budowa i przebudowa lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki za pomocą sieci kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) budowa i przebudowa sieci elektroenergetycznej jako sieci kablowej doziemnej, przy zachowaniu minimalnego przekroju kablowych doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia - 16 mm², przy czym dopuszcza się zachowanie i remont istniejącej sieci napowietrznej niskiego i średniego napięcia,
 - c) rozbudowa i przebudowa istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizacja nowych stacji transformatorowych małogabarytowych, słupowych, podziemnych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
 - a) budowa linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych, przy czym dopuszcza się zachowanie i remont istniejących napowietrznych linii teletechnicznych,
 - b) budowa stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) gromadzenie, odprowadzenie i unieszkodliwianie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności miejskiego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych - zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w sposób określony w planach gospodarki odpadami,
 - b) nakaz zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

10. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, w wysokości 30%.

§ 6. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD określa się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
2. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się lokalizację drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu - 12 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
 - 2) w ramach linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację jezdni, miejsc postojowych, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz oznakowań służących realizacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Uniejowa.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady