



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 29 sierpnia 2024 r.

Poz. 6868

### UCHWAŁA NR IV/28/24 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

z dnia 25 lipca 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach geodezyjnych PGR Niewiadów – Mącznik, Zaosie i Ujazd, gmina Ujazd**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) w związku z 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 poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), w nawiązaniu do uchwały Nr LXXIII/564/23 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach geodezyjnych PGR Niewiadów – Mącznik, Zaosie i Ujazd, gmina Ujazd zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/155/08 Rady Gminy Ujazd z dnia 19 lutego 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach geodezyjnych PGR Niewiadów-Mącznik, Zaosie i Ujazd, gmina Ujazd, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd zatwierdzonego Uchwałą Nr LXXIX/601/23 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 października 2023 r., **uchwała się, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach geodezyjnych: PGR Niewiadów – Mącznik, Zaosie i Ujazd, gmina Ujazd, w dalszej części uchwały zwaną planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona nadziemna ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, w której mogą być umieszczone panele fotowoltaiczne wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania: obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obiektów i urządzeń technologicznych, obiektów ochrony i obsługi wjazdów;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwaloną niniejszą uchwałą;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 9) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, określony w §1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 11) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający w szczególności na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku ich określenia, w rozumieniu powszechnym.

§ 3. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, określa przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;

- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 500 kW;
- 7) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

5. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem **U-P**;
- 2) teren drogi głównej oznaczony symbolem **KDG**;
- 3) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt 1 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§ 5. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**: obowiązuje kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 6. 1. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, tereny górnicze, udokumentowane złoża, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary osuwania się mas ziemnych ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 2) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – „Zbiornik Kolaszki – Tomaszów” obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
  - b) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających jakość wód,
  - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 5;

- 5) dopuszcza się lokalizację zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, jeżeli zagospodarowanie terenu lub jego części będzie stanowić funkcjonalną całość z sąsiadującym od strony południowej terenem, na którym zlokalizowany jest zakład produkcyjny;
- 6) zakres uciążliwości dla środowiska z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 8) obowiązuje zakaz dotyczący odprowadzania wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 9) tereny objęte planem nie podlegają ochronie pod względem akustycznym wg przepisów odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1U-P w Rozdziale 3.

**§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków, obiekty dóbr kultury współczesnej ani zabytkowe stanowiska archeologiczne.

**§ 8. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd przyjętym uchwałą Nr LXXIX/601/23 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 października 2023 r. za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) ustala się, iż tereny publicznie dostępne stanowią: teren drogi głównej oznaczony symbolem 1KDG oraz teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD, dla których zasady zagospodarowania formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

**§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych oraz w odniesieniu do rozbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P zawartymi w Rozdziale 3;
- 2) dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 3) zgodnie z przepisami szczegółowymi określa się:
  - a) parametry zabudowy,
  - b) wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
  - a) obiekty biurowe – 2,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) obiekty i lokale usługowe, w tym handlowe – 2 stanowiska na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 50 m<sup>2</sup> minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
  - c) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
    - dla samochodów osobowych – 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,

- dla samochodów ciężarowych – 1 stanowisko na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla usług gastronomii – 1 stanowisko na 4 miejsca konsumenne,
  - e) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 15 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 4,
  - b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 4,
  - c) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu, budynków garażowych.

**§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

**§ 11. Nie ustala się minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.**

**§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) ze względu na położenie obszaru w granicach powierzchni ograniczającej podejścia lotniska (lotnisko Tomaszów Mazowiecki EPTM) obowiązuje:
  - a) uwzględnienie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych generowanych przez powierzchnię ograniczającą podejścia lotniska – powierzchni podejścia o nachyleniu 1:70:
    - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,
    - przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa w tirecie pierwsze, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, anteny i inne urządzenia, a w odniesieniu do dróg ich skrajnie,
  - b) uwzględnienie sposobu oznakowania przeszkód lotniczych w otoczeniu lotniska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 500 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1U-P, na którym zgodnie z planem dopuszcza się realizację takich urządzeń.

**§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru, w tym działek powstałych w wyniku podziału, realizowana będzie poprzez układ dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu) położonych w ramach terenu oznaczonego symbolem 1U-P, powiązanych z zewnętrznym układem drogowym – drogą wojewódzką nr 715 relacji Brzeziny – Ujazd poprzez publiczną drogę dojazdową sąsiadującą z obszarem od północy i/lub układ dróg zakładowych położonych w ramach sąsiadującego z obszarem od południa zakładu produkcyjnego;
- 2) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 1U-P, w tym działek powstałych w wyniku podziału, dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:

- a) dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,
- b) dla ciągów pieszo-jezdných – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
- c) dopuszcza się wyłącznie połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów z publiczną drogą dojazdową sąsiadującą z obszarem od północy i/lub układem dróg zakładowych położonych w ramach sąsiadującego z obszarem od południa zakładu produkcyjnego.

**§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:

- a) zaopatrzenie w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane i projektowane systemy uzbrojenia terenów,
- b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy i rozbudowy lub poprzez budowane wodociągi, zasilane z istniejącego poza obszarem zakładowego ujęcia wód podziemnych lub poprzez dostawy realizowane na podstawie umowy z podmiotem zewnętrznym,
- b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się budowę własnego ujęcia wody;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków przemysłowych i bytowych do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę lub budowę kanałów sanitarnych,
- b) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanych i istniejących zbiorników chłonno-odparowujących, przez infiltrację do gruntu oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
- b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę zbiorników retencyjnych,
- c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
- d) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
- e) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów do zawracania i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe,
- f) dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć średniego i niskiego napięcia, oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wewnętrzne, a w sytuacjach awaryjnych z projektowanych i istniejących agregatów prądotwórczych,

- b) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej np. obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączenia do sieci), w tym o mocy przekraczającej 500 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej np. obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, w tym o mocy przekraczającej 500 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,
  - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy z istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy,
  - b) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników nadziemnych bądź podziemnych;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością ich rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się: w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją celu publicznego, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15. Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

**§ 16. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:** następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu ponadlokalnym: teren drogi głównej oznaczony symbolem 1KDG stanowiący fragment drogi wojewódzkiej nr 715;
- 2) o znaczeniu lokalnym: teren publicznej drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

**§ 17. Ustala się stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów oznaczonych symbolami: 1KDG, 1KDD nie określa się.

**Rozdział 3.  
Przepisy szczegółowe dla terenu**

**§ 18. Dla terenu usług lub produkcji** oznaczonego symbolem 1U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - c) teren usług edukacji,
  - d) teren elektrowni wiatrowej;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
  - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1, z zastrzeżeniem pkt 2, obowiązują:
    - minimalna powierzchnia działki: 1200 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej): 20,0 m,
    - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: 70-90°,
  - b) warunki ustalone w lit. a nie dotyczą działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem jest poprawa warunków zagospodarowania;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
    - obiekty budowlane związane z przeznaczeniem ustalonym w pkt.1, w szczególności budynki usługowe, produkcyjne, produkcyjno-usługowe, składy, magazyny, budynki gospodarcze, garaże, silosy,
    - place manewrowe, składowe, parkingi, dojazdy,
    - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,4,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
  - f) dopuszcza się powiązanie funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowania (układ komunikacji wewnętrznej, sieci infrastruktury technicznej, zaplecze socjalno-administracyjne) z sąsiadującym od strony południowej terenem zakładu produkcyjnego, wówczas z możliwością łącznego bilansowania miejsc parkingowych,
  - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §9 pkt 4, z zastrzeżeniem w §18 pkt 5 lit. f,
  - h) dla zastosowanych w terenie urządzeń i technologii w odniesieniu do istniejącej zabudowy zagrodowej zlokalizowanej w sąsiedztwie, na przylegających terenach obowiązuje zachowanie norm hałasu przemysłowego w środowisku poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań (tj. materiały budowlane o odpowiedniej izolacyjności, odpowiednia moc akustyczna urządzeń, ekrany akustyczne osłaniające urządzenia, itp.);
- 6) warunki dla zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

- b) maksymalna wysokość zabudowy:
- usługowej: 15,0 m,
  - produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, składów, magazynów: 25,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, żurawie, silosy, itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość: 40,0 m,
  - budynki gospodarcze, garaże: 10,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych: dachy płaskie, dwu lub wielopołaciowe o kącie  $0^{\circ}$  –  $35^{\circ}$ ;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego**

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga częściowo położona w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 3,6 m do 8,5 m,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
  - d) kształtowanie zagospodarowania:
    - obowiązuje zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
    - zachowuje się istniejący ciąg pieszo-rowerowy z możliwością przebudowy i rozbudowy.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) droga częściowo położona w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: 5,0 m,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
  - d) lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) kształtowanie zagospodarowania:
    - dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
    - maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

**Rozdział 5.**  
**Przepisy końcowe**

§ 21. Traci moc Uchwała Nr XVI/155/08 Rady Gminy Ujazd z dnia 19 lutego 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach geodezyjnych PGR Niewiadów-Mącznik, Zaosie i Ujazd, gmina Ujazd – w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

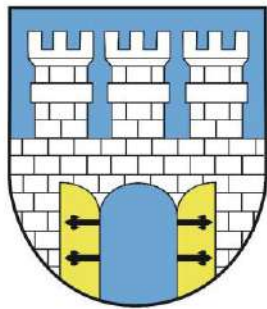
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Ujeździe

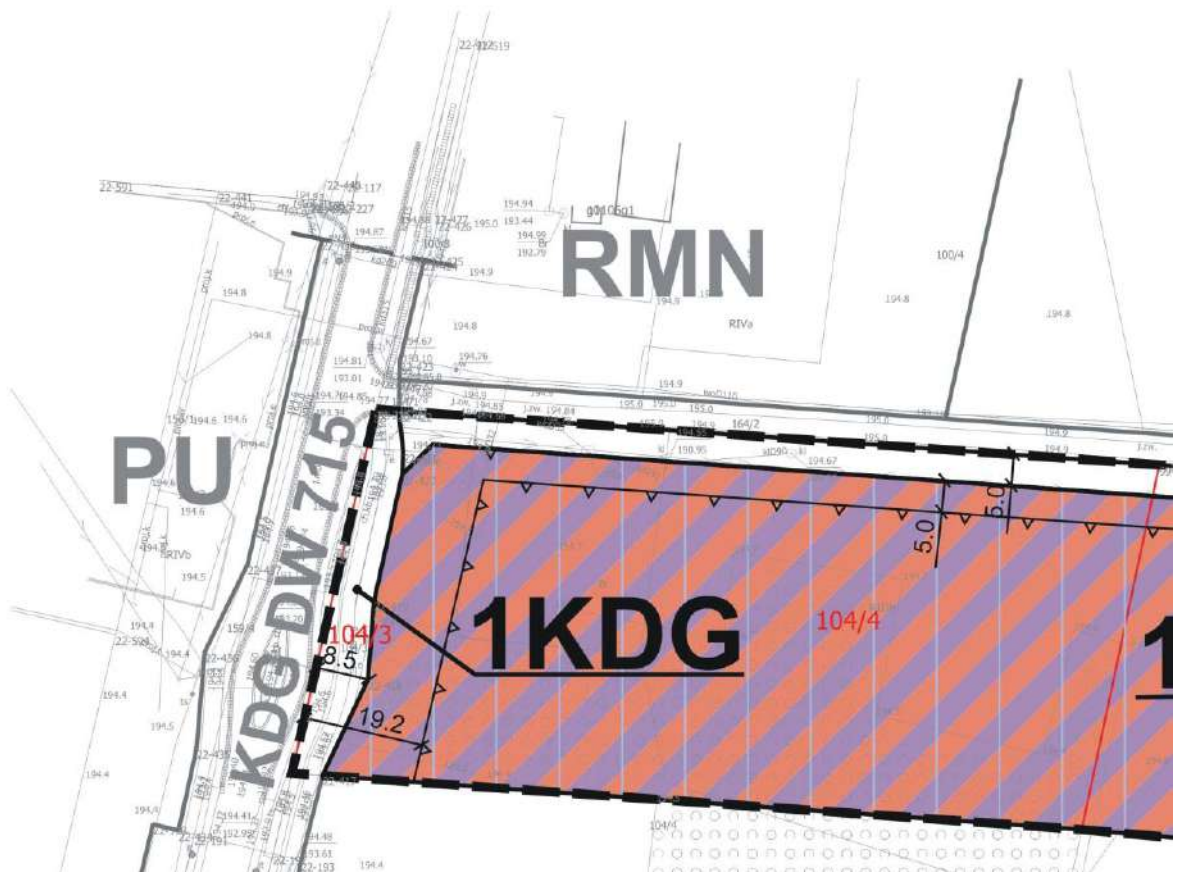
**Tomasz Sobczak**



Rysunek planu - fragment nr 1



# ZMIANA MIEJSCOWEGO P TERENU POŁOŻONEGO W MĄCZNIK, ZAOSIE I UJAZI RYSUNEK PLANU - zał. nr 1 do uchwały



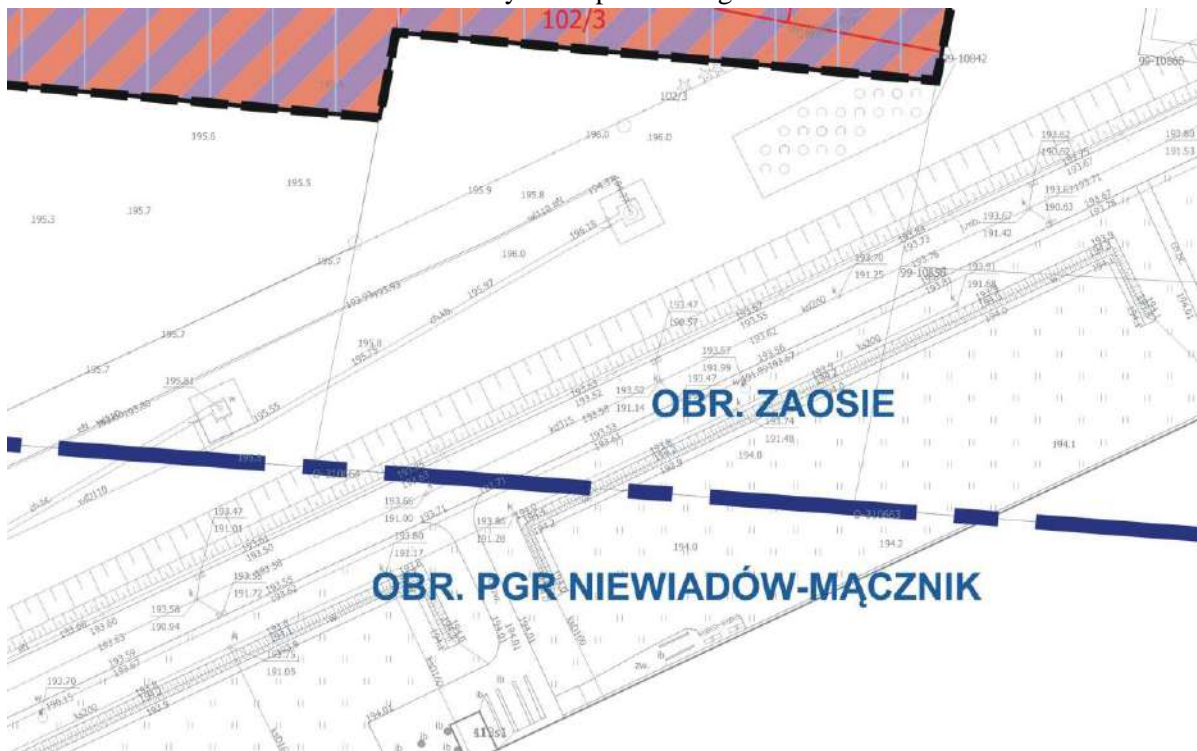












Rysunek planu - fragment nr 6

**OZNACZENIA INFORMACYJNE****GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE**

|   |   |
|---|---|
|  | GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH                              |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM |
|  | ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK                                |
|  | NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK                                |

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY  
JEST W GRANICACH

- GZWP NR 404 "ZBIORNIK KOLUSZKI-TOMASZÓW",
- POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PODEJŚCIA LOTNISKA (TOMASZÓW-MAZOWIECKI EPTM)

"WMW projekt" s.c., 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH PGR NIEWIADÓW – MĄCZNIK, ZAOSIE I UJAZD, GMINA UJAZD

PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU

AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAS mgr inż. V. BOGOMOLOVA

PODKŁAD: LICENCJA NR GK.6642.3.2366.2023\_1016\_N Z 17.11.2023 R. WYDANA PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM - POTWIERDZENIE W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ

DATA: LIPIEC 2024 R.

SKALA: 1:1000



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/28/24  
Rady Miejskiej w Ujeździe  
z dnia 25 lipca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ujeździe o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z 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), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2267, z 2023 r. poz. 1586, 2005), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 1273, 1407, 1429, 1641, 1693, 1872).

Oceniając wpływ ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach geodezyjnych: PGR Niewiadów – Mącznik, Zaosie i Ujazd, gmina Ujazd, na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy wskazać iż koszty związane z realizacją ustaleń ww. zmiany planu mogą obciążać budżet gminy w związku z wykupem gruntu związanego z poszerzeniem terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDD – zabezpieczeniem jej prawidłowej szerokości w liniach rozgraniczających oraz jej ewentualnym urządzeniem. Natomiast przedmiotowa zmiana planu nie będzie skutkować wydatkami związanymi z realizacją inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, bowiem teren posiada zapewnioną obsługę w tym zakresie. Natomiast realizacja zagospodarowania ustalonego w zmianie planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy, których główne źródło będą stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatków od nieruchomości, co jest związane ze zmianą dotychczasowego przeznaczenia na teren zabudowy usług lub produkcji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/28/24

Rady Miejskiej w Ujeździe

z dnia 25 lipca 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**