

**UCHWAŁA NR XXXVIII / 233/2010  
RADY GMINY i MIASTA W DRZEWICY**

z dnia 28.04.2010

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu miasta Drzewicy przy ul. Kolejowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r.: Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806; z 2003 r.: Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; z 2004 r.: Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759; z 2005 r.: Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337; z 2007 r.: Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004 r.: Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492; z 2005 r.: Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006 r.: Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227 i Nr 201 poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124), **Rada Gminy i Miasta w Drzewicy uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewicy przy ul. Kolejowej.**

Rozdział 1

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewicy przy ul. Kolejowej, zwany dalej Planem, obejmuje obszar określony w Uchwale Nr XXVI/169/2009 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 9 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w „Studium” Strefą E1 – Ekologiczną położoną przy ul. Kolejowej obejmującego teren boiska sportowego MGKS „Gerlach” Drzewica.

2. Granice obszaru Planu stanowią:

- 1) od północnego wschodu, południowego wschodu i południowego zachodu odpowiednie granice działki nr ewid. 86 obręb 1 Drzewica;
- 2) od północnego zachodu linia przebiegająca po istniejącej granicy użytkowania boiska sportowego MGKS „Gerlach” Drzewica, a znajdująca się na działce nr ewid. 84.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek Planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 3. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) Planie – należy przez to rozumieć tekst i rysunek miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które określa priorytetową funkcję użytkowania terenu;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzane wyłącznie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą

wysuwać się części nadziemne budynków oraz pochylnie, schody zewnętrzne; linia ta nie dotyczy części podziemnych oraz części obiektów nie łączących się konstrukcyjnie z gruntem, takich jak: balkony, wykusze, logie, gzymsy, okapy, zadaszenia nadwieszane nad wejściami do budynków, przy czym owo wysunięcie nie może być większe niż 0,8 m dla okapów i gzymsów oraz większe niż 1,3 dla pozostałych elementów;

- 5) budynku głównym – należy przez to rozumieć budynek realizujący przeznaczenie terenu;
- 6) budynku towarzyszącym – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe, magazynowe, techniczne itp. towarzyszące budynkowi głównemu;
- 7) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko lub oceny oddziaływania na obszar Natura 2000;
- 8) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć elementy układu komunikacyjnego z miejscami postojowymi oraz uzbrojenie techniczne wraz z urządzeniami technicznymi;

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne rysunku Planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru Planu pokrywające się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wartości liczbowe podane w metrach precyzujące ustalenia Planu.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku Planu mają charakter informacyjny.

**§ 5.** W obszarze Planu wyznacza się teren oznaczony symbolem US: teren usług sportu i rekreacji.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

**§ 6. 1.** Dla terenu US ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi rekreacji, infrastruktura techniczna;
- 3) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1 i 2, także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) wyklucza się obiekty i urządzenia sportowe przeznaczone na odkryte strzelnice sportowe i służące sportom motorowym;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej wyklucza się parkingi niezwiązane z usługami realizowanymi w obszarze Planu.

3. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku Planu:
  - a) 6 m od północno – zachodniej granicy obszaru (granica działek nr ewid, 84 i 86),
  - b) po 3 m od granicy południowo – zachodniej i południowo – wschodniej,
  - c) w północno – wschodniej granicy obszaru (granica z działką nr ewid. 115);
- 2) ustala się parametry urbanistyczne w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej zainwestowaniem:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy (stosunek powierzchni budynków w poziomie terenu do powierzchni obszaru Planu) - maksimum 20 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy (stosunek powierzchni brutto wszystkich budynków

- do powierzchni obszaru Planu) - maksimum 0,5,  
c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej minimum 10%.

#### 4. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) wysokość budynków głównych do 12 m,
- 2) maksymalna wysokość urządzeń i budynków towarzyszących - 10 m;
- 3) maksymalna wysokość urządzeń reklamowych – 25 m;
- 4) lokalizacja budynków towarzyszących w głębi obszaru Planu, poza frontowymi elewacjami budynków głównych;
- 5) możliwość dowolnego kształtowania dachów, w tym przekrycia krzywoliniowe;
- 6) zakazuje się wprowadzania wiat, zadaszeń nad parkingami;
- 7) główne osie budynków lub główne kalenice równoległe lub prostopadłe do granic obszaru Planu;
- 8) w nowych budynkach użyteczności publicznej (podpiwniczeniach lub odpowiednich pomieszczeniach parterów) obowiązuje realizacja pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zgruzowanie, z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.

#### 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem podziemnych sieci uzbrojenia technicznego i strzelnic z broni pneumatycznej lokalizowanych w pomieszczeniach;
- 2) nakazuje się maksymalne nasycenie nieruchomości zielenią poprzez nasadzenia drzew i krzewów na wszystkich powierzchniach terenu biologicznie czynnych, jeżeli nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami technicznymi;
- 3) teren kwalifikuje się pod względem akustycznym jak teren rekreacyjno - wypoczynkowy.

#### 6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego i przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się ujednocianie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach obszaru Planu;
- 2) wyklucza się stosowanie na elewacjach blach falistych lub trapezowych;
- 3) obowiązuje zastosowanie ujednocionej formy tzw. mebli ulicznych (latarni, koszy na śmieci, ławek itp.);
- 4) w zakresie ogrodzeń od strony dróg wyklucza się prefabrykaty betonowe i ogrodzenia drewniane;
- 5) wyklucza się reklamy na ogrodzeniach od strony dróg.

#### 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru Planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym dróg publicznych realizowane będą za pośrednictwem dróg przylegających do obszaru Planu od strony północno - zachodniej i północno - wschodniej (drogi te oznaczono informacyjnie na rysunku planu jako KDG - istniejąca ulica Kolejowa i jako KDD – istniejąca droga gruntowa);
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się z drogi KDD za pośrednictwem zjazdu/zjazdów o parametrach zjazdów publicznych, z wykluczeniem zjazdów z drogi KDG;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) ustala się zapewnienie minimum jednego stanowiska postojowego na samochód osobowy na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku głównego.

#### 8. Zasady uzbrojenia technicznego:

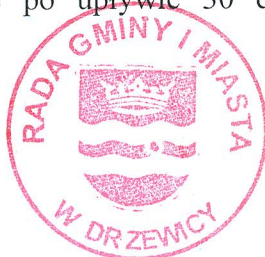
- 1) ustala się pełne zaopatrzenie i wyposażenie obszaru Planu w sieci uzbrojenia, a w tym: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazową;
- 2) powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru Planu z układem sieci miejskich realizowane będą poprzez budowę, rozbudowę, modernizację układów sieciowych;
- 3) nakazuje się wyprzedzającą realizację uzbrojenia technicznego w stosunku do zabudowy;
- 4) dla wszystkich przewodowych mediów uzbrojenia technicznego ustala się realizację

- wyłącznie w formie doziemnej (nie dotyczy elementów uzbrojenia, które ze względów technicznych posadowi się wyłącznie na powierzchni terenu);
- 5) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p.poż. z sieci wodociągowej z wykluczeniem budowy studni indywidualnych;
  - 6) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
    - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się zastosowanie urządzeń koniecznych do ich podczyszczania lub oczyszczania, zapewniających zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
    - a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
    - b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz nie dopuszcza się korzystanie z indywidualnych naziemnych lub podziemnych zbiorników gazu płynnego;
  - 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych:
    - a) dla nowych instalacji ogrzewczych zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na węglowe nośniki energii,
    - b) dopuszcza się ekogroszek, pelety, biomasę;
  - 9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
    - a) usuwanie odpadów,
    - b) wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, technologicznych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
    - c) selektywne gromadzenie odpadów w ramach obowiązującego na terenie gminy systemu utrzymania porządku i czystości;
  - 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - a) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowo – rozdzielczych:
      - zaleca się realizację stacji jako wbudowanych w inne obiekty budynki,
      - konieczność budowy z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - b) wyklucza się stacje słupowe,
    - c) wyklucza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;
  - 11) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej wyklucza się budowę stacji nadawczych radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych.
9. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) w wyniku scalenia i podziału dopuszcza się wydzielenie co najwyżej dwóch działek budowlanych zachowujących kierunki granic równoległe do drogi KDG, KDD, z których jedna powinna utrzymać powierzchnię nie mniejszą niż 15 000m<sup>2</sup> i minimalną szerokość frontu 80m;
  - 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek dla uzbrojenia technicznego;
  - 3) podziały działek wymagające zapewnienia dostępu do drogi publicznej KDG wymagają uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi.
10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0%.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Drzewica.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy i Miasta w Drzewicy  
*Marta Teresa Nowakowska*  
Marta Teresa Nowakowska