

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Ksawerów
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów
uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005 r.**

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 2017 r. poz. 1875) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. - Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr V/26/2015 Rady Gminy Ksawerów z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005 r., po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów, przyjętego uchwałą Nr LIII/362/2017 Rady Gminy Ksawerów z dnia 14 sierpnia 2017 roku, Rada Gminy Ksawerów uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005r., w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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.

§ 3. 1. Załącznik nr 1 do uchwały obejmuje następujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) numer porządkowy oraz symbol literowy określający przeznaczenie terenów;
 - 4) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji „E”.
2. Zawarte w załączniku nr 1 do uchwały elementy informacyjne, niebędące ustaleniami planu, dotyczą:
- 1) zasięgu GZWP 401 Niecka Łódzka w granicach obszaru objętego planem;
 - 2) zasięgu strefy, w której obowiązują ograniczenia związane z funkcjonowaniem istniejącego portu lotniczego, w granicach obszaru objętego planem.

§ 4. Ustalenia planu nie określają, jako niezwiązanych z uwarunkowaniami obszaru objętego planem:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) wymagań dotyczących granic i sposobów 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;
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie zagospodarowanie terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczone;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi części obszaru objętego planem, ponumerowane i oznaczone symbolami literowymi określającymi przeznaczenie terenu.

Rozdział 2 Ustalenia dotyczące obszaru objętego planem

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) tereny zabudowy usługowej, z uwzględnieniem wymagań wyszczególnionych w § 8 pkt 2;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów dozoru,
 - b) lokalizację obiektów, urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wydzielanie dróg wewnętrznych.

§ 7. W zakresie dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony i kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji „E”, zawarte w § 9.

§ 8. W zakresie dotyczącym zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących - w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych - zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego, w szczególności z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania, w granicach terenu oznaczonego symbolem **1.P/U**, obiektów usługowych, które mogą być realizowane wyłącznie na terenach chronionych akustycznie - w rozumieniu przepisów odrębnych - i dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające - w rozumieniu przepisów odrębnych - ochrony akustycznej oraz wskazania dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) cały obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP nr 401 Niecka Łódzka, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. W zakresie dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się wprowadzenie - na całym obszarze objętym planem - strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji „E”, dla pałacu Oskara Kindlera, w granicach której obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji jakichkolwiek reklam, w tym tablic i urządzeń reklamowych oraz napisów wielkogabarytowych; dopuszcza się wyłącznie lokalizację szyldów, umieszczanych na elewacjach budynków;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach przewyższających obiekty zabytkowe, w tym masztów przekaźnikowych, telekomunikacyjnych; dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej nieprzewyższających istniejącej zabudowy zabytkowej;
- 4) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować liniami prowadzonymi pod powierzchnią terenu.

§ 10. 1. W zakresie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalna wysokość budynków, mierzona do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 12m;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15m.

2. W zakresie dotyczącym wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 1,5;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,1;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy - 80 % powierzchni działki budowlanej.

3. Obowiązuje sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie dotyczącym geometrii dachów obowiązuje kąt nachylenia połączenia nieprzekraczający 40 stopni; innych wymagań nie określa się.

5. W zakresie pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów obowiązuje:

- 1) zakaz stosowania - na pokrycia dachowe - materiałów w kolorach innych niż odcienie szarości, biel oraz naturalne kolory materiałów ceramicznych;
- 2) zakaz stosowania - w elewacjach budynków produkcyjnych, magazynowych i magazynowych - więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych, w jednym kolorze każdy;
- 3) zakaz stosowania - w elewacjach budynków usługowych - więcej niż trzech materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych, w jednym kolorze każdy.

6. W zakresie dotyczącym minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenu nieruchomości:

- 1) jednego miejsca do parkowania przypadającego na każdych pięciu zatrudnionych w zakładzie produkcyjnym, obiekcie magazynowym lub magazynowym;

2) jednego miejsca do parkowania przypadającego na każde rozpoczęte 100m² użytkowej powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt usługowy;

3) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie mniej niż jedno miejsce na każdy obiekt usługowy;

miejsca parkingowe mogą być realizowane jako stanowiska urządzone na gruncie, jako garaże wolnostojące lub garaże wbudowane w inne obiekty.

7. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem - z położonych poza granicami planu, przyległych dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, obsługę terenów drogami wewnętrznymi realizowanymi w wydzielonych pasach terenu o szerokości nie mniejszej niż 8,0m.

9. W zakresie sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi obiektów, dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i ciepło – w tym możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii – a także w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych, obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. 1. W zakresie dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) w skład istniejących systemów infrastruktury technicznej - zapewniających obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie - wchodzi następujące elementy infrastruktury, położone poza granicami obszaru objętego planem:

- a) gminna sieć wodociągowa - zlokalizowana wzdłuż ulicy Szkolnej,
- b) gminna sieć kanalizacji sanitarnej - zlokalizowana w ulicy Giełdowej,
- c) lokalne systemy kanalizacji deszczowej,
- d) systemy występujących wzdłuż dróg – rowów, odprowadzających wody deszczowe,
- e) sieci elektroenergetyczne napowietrzno-kablowe średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV,
- f) sieci telekomunikacyjne,
- g) sieć gazowa – zasilana z gazociągu zlokalizowanego w ulicy Szkolnej;

2) poprawę funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej zapewnią:

- a) w zakresie sieci wodociągowej: sukcesywna rozbudowa sieci gminnej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami - w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb,
- b) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej: sukcesywna rozbudowa sieci gminnej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami - w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb,
- c) w zakresie odwodnienia dróg i kanalizacji deszczowej:
 - budowa sieci kanalizacji deszczowej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami,
 - zapewnienie odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
- d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - sukcesywna rozbudowa sieci wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami - w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb,
 - lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wewnętrznych w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi dróg - na wydzielonych działkach z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej,
 - lokalizowanie nowych stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających ulic; dopuszcza się ich realizację na działkach prywatnych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe,
- e) w zakresie telekomunikacji:
 - sukcesywna rozbudowa sieci wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami - w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb,
- f) w zakresie sieci gazowej:
 - sukcesywna rozbudowa sieci wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami - w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych - ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontów nowych działek budowlanych - 20,0m;
- 2) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych - 1 500,0m²;
- 3) brak wymagań dotyczących kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

2. W zakresie wydzielania nowych działek budowlanych ustala się ich minimalną powierzchnię równą 1 500,0m².

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się, iż cały obszar objęty planem wchodzi w skład strefy, w której obowiązują ograniczenia związane z funkcjonowaniem istniejącego portu lotniczego, dotyczące:

- 1) dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych, w tym umieszczanych na nich urządzeń;
 - 2) budowy lub rozbudowy obiektów, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 14. Ustala się stawkę procentową - stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30 %.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ksawerów.

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