

**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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. - Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr X/70/2015 Rady Gminy Ksawerów z dnia 8 kwietnia 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, przyjętej uchwałą Nr LIII/362/2017 Rady Gminy Ksawerów z dnia 14 sierpnia 2017 r. - 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 2005 r., 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 określa następujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) numery porządkowe oraz symbole literowe określające przeznaczenie terenów.
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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku i opisaną w tekście planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię takich obiektów jak: schody, pochylnie, okapy dachów, daszki, wykusze;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;

4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie zagospodarowanie terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;

5) **teren** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi części obszaru objętego planem, ponumerowane i oznaczone symbolami literowymi określającymi przeznaczenie terenu;

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

§ 6. 1. Ustala się podział na wyodrębnione w załączniku nr 1 do uchwały liniami rozgraniczającymi - i ponumerowane - tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U** i numerem **1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- b) tereny zabudowy usługowej; z uwzględnieniem wymagań wyszczególnionych w § 8 pkt 3;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów dozoru,
- b) lokalizację obiektów, urzędzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ** i numerami od **1** do **2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny pod poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej, zbiorczej;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów, urzędzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się wymóg ochrony obszaru objętego planem przed zanieczyszczeniem wizualnym poprzez określone w ustaleniach szczegółowych zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 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) cały obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP nr 401 Niecka Łódzka, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) 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;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające – w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych - ochrony akustycznej oraz wskazania dopuszczalnych poziomów hałasu.

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

- a) dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych, w tym umieszczanych na nich urzędzeń,
- b) budowy lub rozbudowy obiektów, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia fragmentów pasa drogowego o zmiennej szerokości wynoszącej:
  - a) od 0m do 2,6m - w liniach rozgraniczających – dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDZ**,
  - b) od 0m do 4,6m - w liniach rozgraniczających – dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDZ**,
- 2) wymóg zapewnienia pozostałych parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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:

- a) gminna sieć wodociągowa – położona poza obszarem objętym planem, zlokalizowana wzdłuż ulicy Tymiankowej,
  - b) gminna sieć kanalizacji sanitarnej - położona poza obszarem objętym planem, zlokalizowana w ulicy Tymiankowej,
  - c) lokalne systemy kanalizacji deszczowej,
  - d) sieci elektroenergetyczne napowietrzno-kablowe średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV,
  - e) odcinek napowietrznej linii sieci telekomunikacyjnej – położony w obszarze objętym planem,
  - f) sieć gazowa;
- 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 wewnątrzowych 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,
    - przebudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej, kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym i układem komunikacyjnym, realizowana z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - f) w zakresie sieci gazowej:
    - sukcesywna rozbudowa sieci wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami - w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb.

2. Podstawowym miejscem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej są tereny położone w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się lokalizację sieci w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i liniami zabudowy, a w szczególnych przypadkach także inne lokalizacje poza liniami rozgraniczającymi dróg.

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

- a) 30% dla terenu oznaczonego symbolem **P/U**,
- b) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolem **KDZ**.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U** i numerem **1** ustala się:

- 1) w zakresie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków, mierzona do najwyższej położonej kalenicy dachu oraz maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 12m;
- 2) w zakresie dotyczącym wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 1,5,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 0,1,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,

- d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w zakresie dotyczącym minimalnej liczby miejsc do parkowania obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic terenu nieruchomości:
- jednego miejsca do parkowania przypadającego na każdych pięciu zatrudnionych w zakładzie produkcyjnym, obiekcie składowym lub magazynowym,
  - jednego miejsca do parkowania przypadającego na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> użytkowej powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt usługowy,
  - 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;
- 4) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych odpowiednio do wymogów ustalonych przez przepisy odrębne; obowiązują:
- określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - określone na rysunku planu odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny,
  - dopuszcza się możliwość remontu oraz przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu położonych w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zachowaniem zgodności z zasadami opisanymi w § 12 pkt 1, 2, 5 i 6 niniejszej uchwały, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) W zakresie dotyczącym geometrii dachów obowiązuje kąt nachylenia połączy nieprzekraczający 40 stopni; innych wymagań nie określa się;
- 6) w zakresie pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów obowiązuje:
- zakaz stosowania - na pokrycia dachowe - materiałów w kolorach innych niż odcienie szarości oraz naturalne kolory materiałów ceramicznych,
  - zakaz stosowania - w elewacjach budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych - więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych - w jednym kolorze każdy,
  - zakaz stosowania - w elewacjach budynków usługowych - więcej niż trzech materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych - w jednym kolorze każdy;
- 7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych - ustala się:
- wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadle do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 5°,
  - minimalną szerokość frontów nowych działek budowlanych - 20,0m,
  - minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych – 1 000,0m<sup>2</sup>;
- 8) w zakresie wydzielania nowych działek budowlanych ustala się ich minimalną powierzchnię równą 1 000,0m<sup>2</sup>;
- 9) Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem - z przyległych dróg: zbiorczej i wewnętrznej, położonych poza obszarem objętym planem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 10) 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.

§ 14. Dla terenów pod poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej, zbiorczej - oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDZ** i **2.KDZ**, ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, jako niezwiązanych z przeznaczeniem terenów, nie określa się.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ksawerów.

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