

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Ksawerów**  
**z dnia .....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Ksawerów położonego w rejonie ulic Szkolnej, Zachodniej i południowo-zachodniej granicy administracyjnej gminy – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z Uchwałą Nr VIII/69/2019 Rady Gminy Ksawerów z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Ksawerów położonego w rejonie ulic Szkolnej, Zachodniej i południowo-zachodniej granicy administracyjnej gminy zmienionej Uchwałą Nr XVI/128/2019 Rady Gminy Ksawerów z dnia 28 października 2019 r. o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Ksawerów położonego w rejonie ulic Szkolnej, Zachodniej i południowo-zachodniej granicy administracyjnej gminy oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów, przyjętego Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Ksawerów z dnia .....,

Rada Gminy Ksawerów uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Ksawerów położonego w rejonie ulic Szkolnej, Zachodniej i południowo-zachodniej granicy administracyjnej gminy – etap I, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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 do uchwały.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

**§ 3.** 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, nie dotyczy budowli, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności.

**§ 5.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MWMN – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) UO – teren usług oświaty,
  - d) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
  - e) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
  - f) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MW, MWMN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały.

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b);

- b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
  - c) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy;
  - d) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 30 m, z zastrzeżeniem § 10;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
  - b) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych na obszarach do których inwestor posiada tytuł prawny,
  - c) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
    - dla obiektów oświatowych – minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
  - d) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. b – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, powiększania istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu dla obszaru objętego planem obowiązują dokumentacja rejestracyjna oraz plan generalny lotniska Łódź, wyznaczające powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Łódź, dla których ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi, na które składają się:
  - a) droga klasy zbiorczej oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ,
  - b) drogi klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
  - c) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę powiatową – ul. Szkolną, która przylega do obszaru objętego planem i której fragment zlokalizowany jest w obszarze objętym planem;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami MN, MW – 6,0 m.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie budowy obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) przy realizacji sieci wodociągowej na obszarze objętym planem, 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;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej,
  - c) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na danej działce budowlanej,
  - c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
  - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
  - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

**§ 13.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW, MWMN, UO;
- 2) 0,1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDW.

**§ 14.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa;
- 3) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,0 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 17,0 m,
    - dla budynków usługowych do 15,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MWMN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa;
- 3) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,0 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych do 15,0 m,
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy usługowej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej nie mniejszą niż 10,0 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej nie mniejszą niż 6,0 m

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniejszą niż 25,0 m,
  - dla zabudowy usługowej nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty;
- 2) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, usług;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,1 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - dla budynków usługowych do 15,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>,
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

**§ 18.** Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu: od 2,0 m do 8,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	projektowane poszerzenie drogi powiatowej, w granicach planu znajduje się fragment drogi



4.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu: od 13,0 m do 22,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	częściowo projektowana droga gminna
11.	1KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6,0 m	projektowana droga wewnętrzna
12.	2KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12,0 m do 16,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	projektowana droga wewnętrzna

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ksawerów.

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