



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 października 2018 r.

Poz. 5398

UCHWAŁA NR XLIII/263/2018 RADY GMINY JEŻÓW

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 11/2 w obrębie Popień PGR

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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566; z 2018 r. poz. 1496, 1544), w związku z uchwałą Nr XXVIII/174/2017 Rady Gminy Jeżów z dnia 6 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 11/2 w obrębie Popień PGR oraz po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów, przyjętego uchwałą Nr X/79/2011 Rady Gminy Jeżów z dnia 17 sierpnia 2011 r., Rada Gminy Jeżów uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 11/2 w obrębie Popień PGR, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono żadnych uwag.

3. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – plan ich nie dotyczy.

4. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nie dotyczy części podziemnych budynków;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m².

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, zlokalizowane w obszarze, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział 2

Ustalenia przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenu plan wyznacza **teren zabudowy mieszkaniowej i usług**, oznaczony symbolem **MU**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej zlokalizowanej na działce budowlanej; powierzchnia użytkowa budynków usługowych nie może przekraczać powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
 - b) lokale usługowe wydzielone w budynkach mieszkalnych, przy czym:
 - powierzchnia całkowita lokalu usługowego wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinny nie może przekraczać wielkości określonej w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa,
 - lokale usługowe w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszczają się urządzać wyłącznie w parterach tych budynków.

2. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: parkingi, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, place zabaw dla dzieci, budynki gospodarcze, garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji budynków z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy nieprzekraczalnych;
- 2) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków;

- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) maksymalna wysokości zabudowy: 12,0 m;
- 7) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
- 8) geometria dachów – dachy płaskie o nachyleniu do 15° lub dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 30 do 40°;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m²; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej, wydzielanych w ramach regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami § 5;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem działki budowlanej;
- 5) obszar znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki;
- 6) **w zakresie ochrony przed hałasem** teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
- 7) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez:
 - a) realizację zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 5,
 - b) poprzez realizację zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego, zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 7;
- 8) **w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:**
 - a) obszar znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) 404 „Koluszki - Tomaszów”,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 4;
- 9) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami § 5,
 - b) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) zakaz przetwarzania lub magazynowania odpadów z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
 - d) obowiązek zastosowania nieprzepuszczalnej nawierzchni w miejscach przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej.

§ 7. Nie ustala się wymogów w zakresie:

- 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 sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;
- 3) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 75 do 105°.

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

- 1) nie ustala się wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem wewnętrznym – potrzeby nie występują;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z przyległych dróg zlokalizowanych poza obszarem;
- 3) w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 50,0 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - b) 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie,
 - c) 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
 - d) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 4) w ramach miejsc, o których mowa w pkt 3 nakazuje się urządzić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

2. Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub zamkniętych garaży.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu** ustala się:
 - a) nie ustala się wymogów w zakresie parametrów sieci infrastruktury technicznej oraz powiązań z układem zewnętrznym,
 - b) możliwość zachowania i użytkowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizację, przebudowę, rozbudowę lub wymianę,
 - c) możliwość lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym poprzez istniejące przewody oraz nowe przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z wymogami lit. c);

- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej; minimalna średnica przewodów sieci – 32 mm,
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych; dla potrzeb gospodarczych dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych ujmowanych w zbiorniki,
 - c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych** ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej; minimalna średnica przewodów sieci – 150 mm,
 - b) odprowadzanie ścieków z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych lub do sieci kanalizacyjnej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na działce budowlanej,
 - b) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zastosowane rozwiązania, nie mogą powodować zmiany stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
 - c) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do ziemi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci ciepłej,
 - b) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłej lub z indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej, energii odnawialnej, gazu, oleju opałowego lekkiego, węgla o zawartości siarki $\leq 0,6\%$ oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
 - a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznych,
 - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii,
 - c) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych, z zachowaniem wymogów pkt 9,
 - d) lokalizację nowych stacji transformatorowych w miejscach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, bez obowiązku respektowania wyznaczonych w planie linii zabudowy nieprzekraczalnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego** ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub zbiorników,
 - c) możliwość wykorzystania gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych oraz systemu telekomunikacyjnego** ustala się:
 - a) możliwość budowy i rozbudowy przewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) możliwość budowy i rozbudowy bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej; przy czym dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

9) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii** ustala się możliwość budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, jako związanych z zabudową zlokalizowaną na działce budowlanej:

- a) wykorzystującego energię wiatru – o mocy nie większej niż 4kW,
- b) wykorzystującego energię inną niż energia wiatru – o mocy nie większej niż 100kW.

§ 11. W zakresie **wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa: sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 12. W zakresie **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie ustala się innego niż dotychczasowy sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 13. Ustala się **stawkę procentową**, stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

Rozdział 3 Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów wsi: Frydrychów, Góra, Jankowice, Jasienin Duży, Jasienin Mały, Lubiska Kolonia, Rewica Kolonia, Kosiska, Mikulin, Popień PGR, Przybyszyce, Rewica B, Strzelna, Taurów, Wola Łokotowa uchwalonego uchwałą Nr XII/75/2015 Rady Gminy Jeżów z dnia 19 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 19 listopada 2015 r. poz. 4430).

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Jeżów

Krzysztof Orłowski

