



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 22 lutego 2023 r.

Poz. 1503

UCHWAŁA NR LVIII/463/22 RADY GMINY KSAWERÓW

z dnia 28 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 2187 i 1888/8 w obrębie Ksawerów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) w związku z uchwałą Nr XLIX/385/2022 Rady Gminy Ksawerów z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 2187 i 1888/8 w obrębie Ksawerów, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów, przyjętego uchwałą Nr XXIII/183/2020 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 maja 2020 r., Rada Gminy Ksawerów uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 2187 i 1888/8 w obrębie Ksawerów, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu wykonanego na mapie w skali 1:1 000, obejmującego dwa ponumerowane arkusze, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisanych w formie elektronicznej, stanowiących załącznik Nr 2 do uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono 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 nie zawiera ustaleń dotyczących realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;

- 2) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz wiat od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) budowli, obiektów małej architektury, wiat na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, wiat przystankowych,
 - b) elementów architektonicznych budynków tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego;
 - 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
 - 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
 - 7) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu;
 - 8) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ksawerów;
 - 9) wysokości elewacji - należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, atyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;
 - 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższego położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego położonego punktu obiektu.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

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

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

2. Na rysunku planu informacyjnie oznaczono granicę gruntów zmeliorowanych.

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny, będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - linie rozgraniczające terenu usług U.

3. Ustalenie granic terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, zgodnych z ich przeznaczeniem, nie będących realizacją celów publicznych.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; przepis ustępu nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ustala się przeznaczenie.

3. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami wysokości zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; ustalenia nie dotyczą masztów telekomunikacyjnych – warunki ich realizacji zgodnie z § 14 pkt 1 i wymogami przepisów odrębnych;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: zgodnie z powierzchniami określonymi dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogów nie stosuje się dla działek budowlanych wydzielanych pod budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 3) w granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się dokonanie przed realizacją prac ziemnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu melioracyjnego, umożliwiających prawidłowe jego funkcjonowanie, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami;

- 4) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 5) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 6;
- 6) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie którego położony jest obszar objęty planem, poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych: zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 4;
- 7) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 8) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez zakaz lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej niezaliczonej do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych na terenie przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **MNW**.

§ 9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

§ 10. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich części o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej; warunki sytuowania pozostałych budynków lub ich części w stosunku do granicy działki budowlanej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się sytuowanie wiat lub ich części o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej; warunki sytuowania pozostałych wiat lub ich części w stosunku do granicy działki budowlanej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 12. Granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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 nie ustala się.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, przekraczających wysokością rzędne wysokości określone przez powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Łódź, z uwzględnieniem umieszczonych na nich kominów, anten i innych urządzeń:
 - a) na terenie usług U - 224 m n.p.m., odpowiadającej rzędnej powierzchni poziomej wewnętrznej,
 - b) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW - 246 m n.p.m., odpowiadającej najniższej rzędnej powierzchni stożkowej w granicach terenu;
- 2) zakaz sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą;
- 3) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się powiązanie obszaru z układem zewnętrznym oraz obsługę obszaru poprzez drogi położone poza obszarem.

2. W zakresie miejsc parkingowych dla samochodów:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców - 1 na 1 mieszkanie,
 - b) dla pracowników - 1 na każdym 4 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla pozostałych osób – 1 na każde rozpoczęte 100,0 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej lokali usługowych, to jest powierzchni użytkowej lokalu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe;
- 2) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - b) 1 stanowisko oraz 4% liczby miejsc postojowych przekraczającej 15 – jeżeli ogólna liczba stanowisk przekracza 15, przy czym liczbę stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zaokrąglić do pełnej wartości w górę;
- 3) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 4) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania samochodów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

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

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą i linią zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b, przy zachowaniu poniższych warunków:
 - lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,

- lokalizacja musi zapewniać dostęp do urządzeń dla właściwych służb eksploatacyjnych w taki sposób, aby wykluczyć lub zminimalizować kolizje mogące wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych,
 - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem,
- d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody istniejące i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. b i c;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
 - c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalna średnica rur sieci wodociągowej $\text{Ø}60$ mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej: $\text{Ø}150$ mm,
 - ciśnieniowej: $\text{Ø}60$ mm,
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalniach ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami:
 - do ziemi na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników,
 - b) przed odprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
 - c) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki budowlanej nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci: $\text{Ø}32$ mm,
 - c) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) możliwość budowy sieci ciepłowniczej,

- b) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym instalacji odnawialnego źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8; instalacje, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać minimalne wymagania dotyczące efektywność energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego ustala się:
- a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie energetyki odnawialnej:
- a) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię wiatru,
 - b) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii, innych niż wykorzystujących energię wiatru:
 - na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW: o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - na terenie usług U: o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne:
- a) możliwość rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy jednoczesnym zachowaniu ograniczeń § 8 pkt 8.

§ 17. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 18. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem MNW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0,01, maksymalna: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 5) maksymalna wysokość elewacji budynków: 8,0 m;
- 6) geometria dachów: wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 30° - 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 1 500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej drogi położonej poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 2.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 20.1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem U ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa związana ze zdrowiem, pomocą społeczną, nauką, edukacją, kulturą, rozrywką, bezpieczeństwem, porządkiem publicznym i administracją.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0,01, maksymalna: 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 5) maksymalna wysokość elewacji budynków: 10,0 m;
- 6) geometria dachów: wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25° - 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 2 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej drogi położonej poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 2.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ksawerów.

Przewodniczący Rady Gminy
Ksawerów

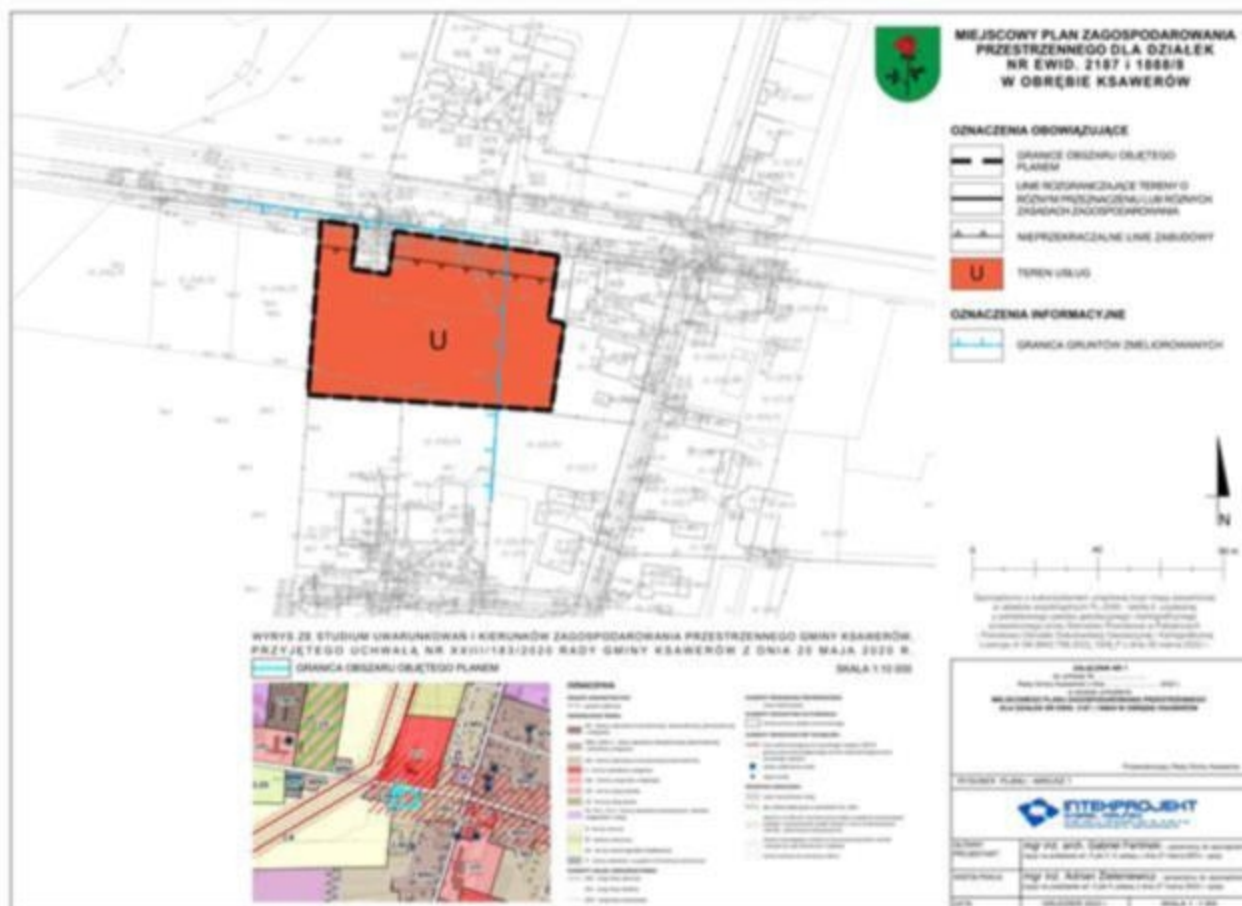
Arkadiusz Jędrzejczyk

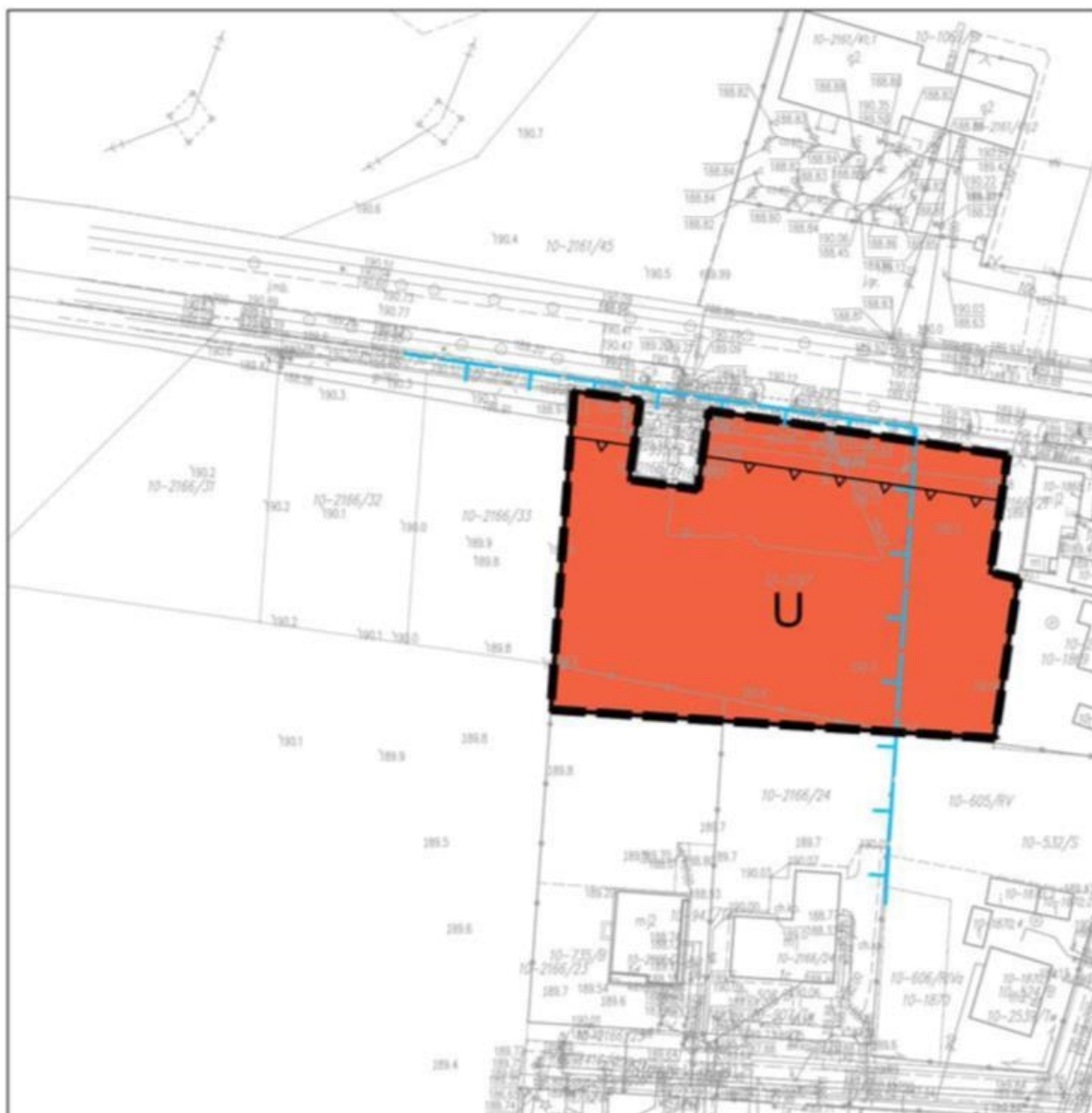
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVIII/463/22

Rady Gminy Ksawerów

z dnia 28 grudnia 2022 r.

Rysunek planu

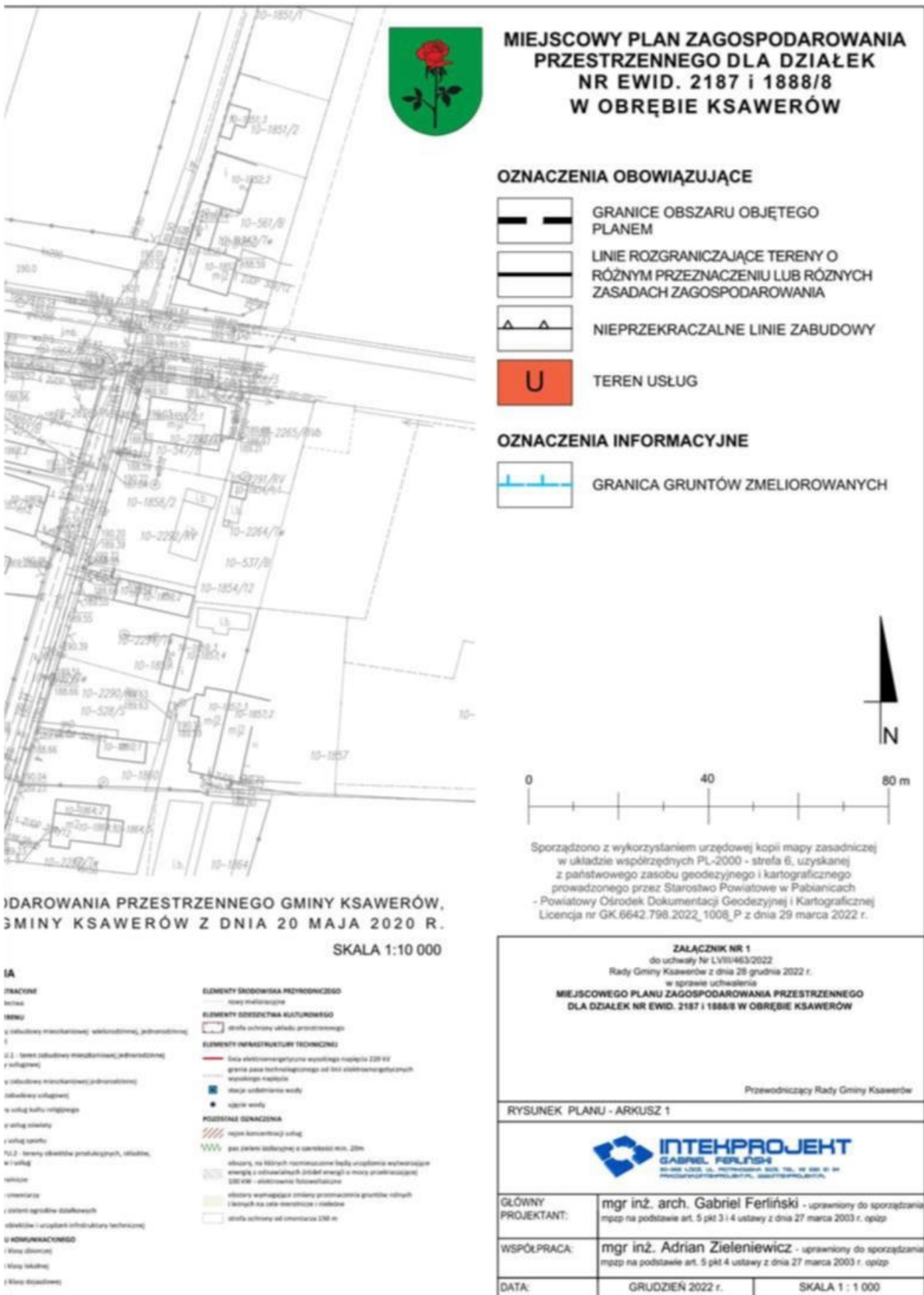




WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPC PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXIII/183/2020 RADY G

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM





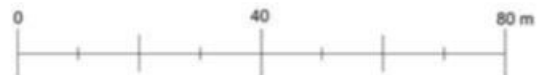
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 2187 i 1888/8 W OBRĘBIE KSAWERÓW

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN USŁUG

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH



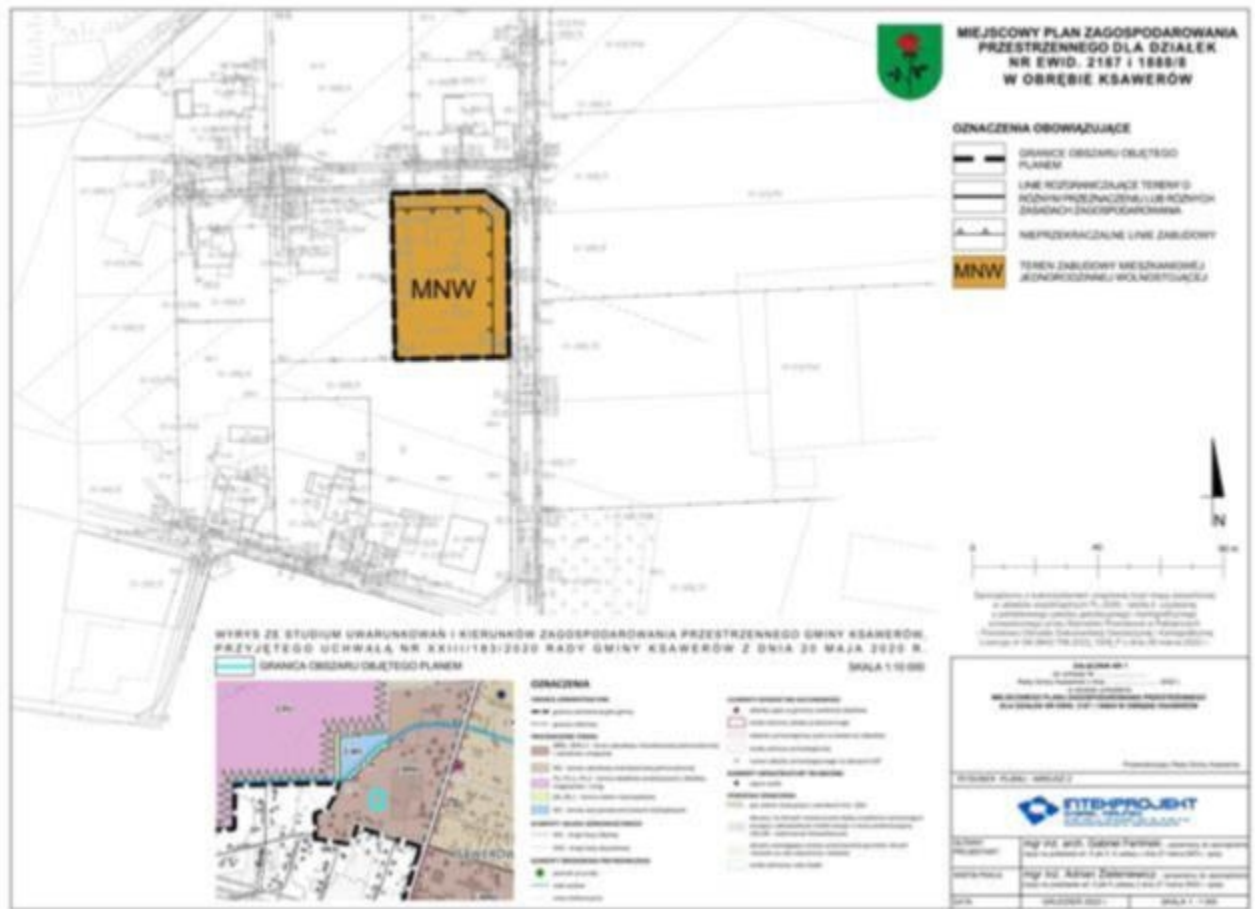
Sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych PL-2000 - strefa 6, uzyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach - Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Licencja nr GK.6642.798.2022_1008_P z dnia 29 marca 2022 r.

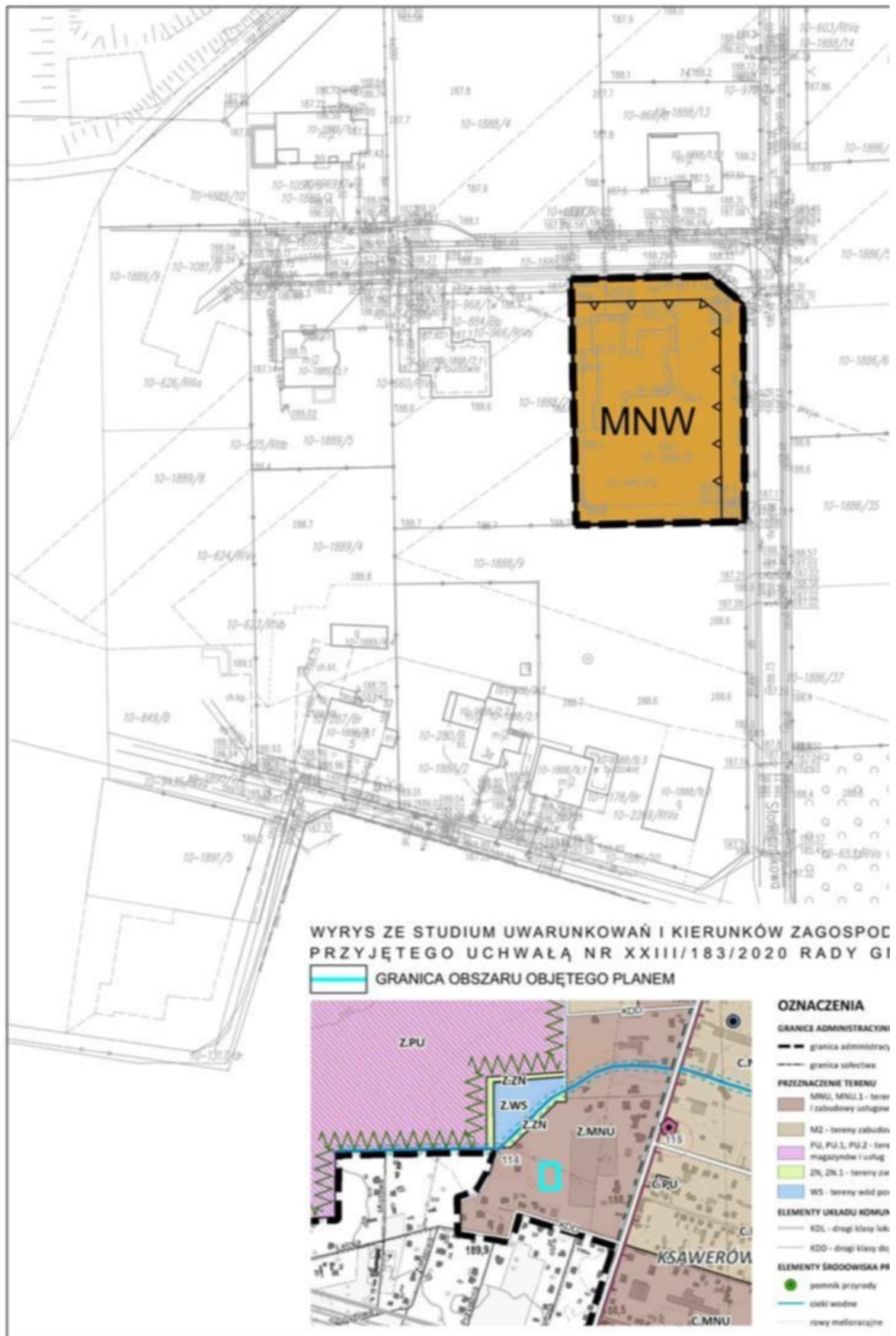
AGROGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KSAWERÓW, GMINY KSAWERÓW Z DNIA 20 MAJA 2020 R.

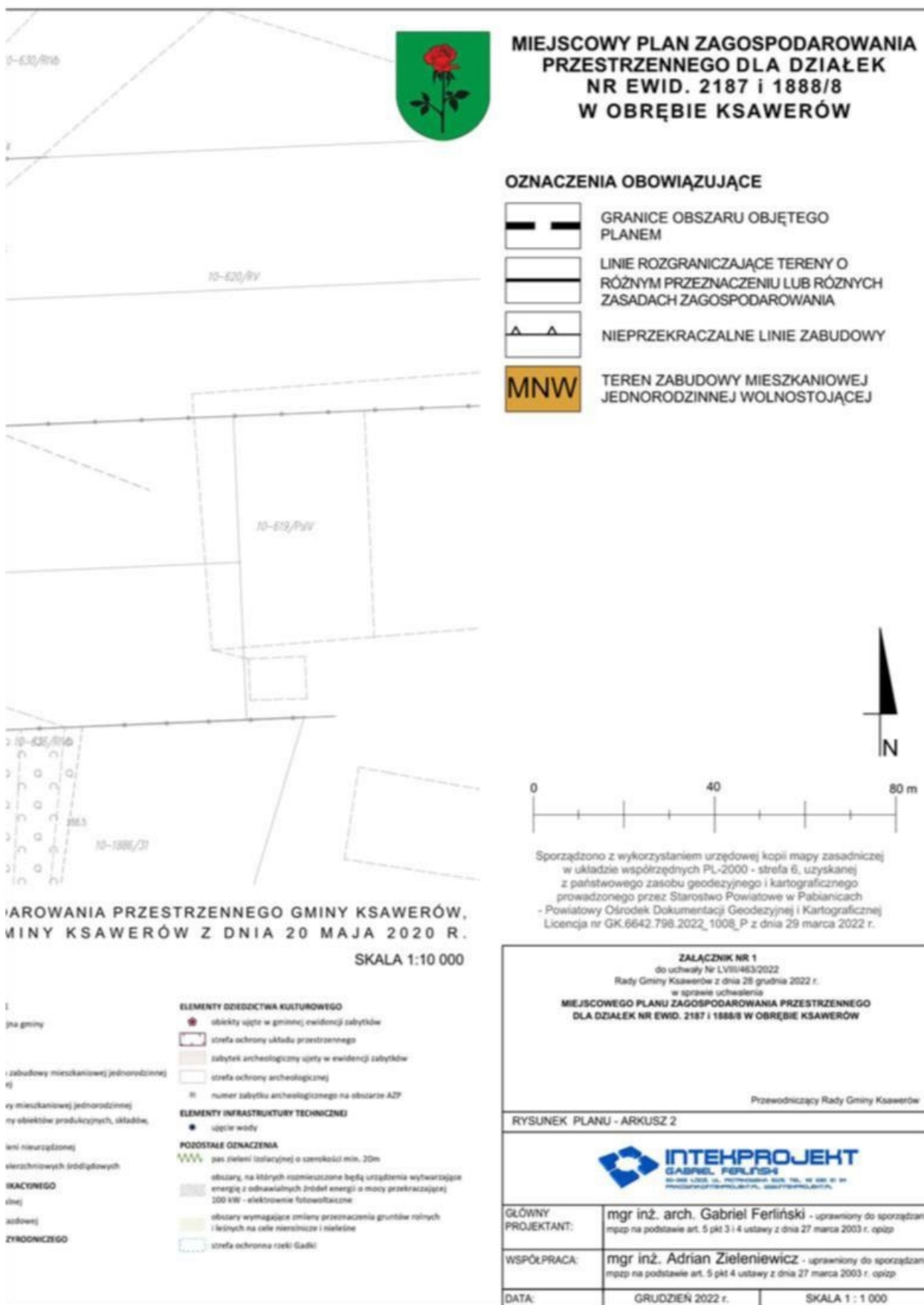
SKALA 1:10 000

IA	ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
TERAZIENNA	strefa ochrony ukształtu terenowego
TERENY	ELEMENTY DZIAŁALNOŚCI KULTURNIEJ
1 - zabudowa mieszkaniowa (wielokondygnacyjna, jednorodzinna)	strefa ochrony ukształtu terenowego
2 - teren zabudowy mieszkalnej (jednorodzinnej) z usługami	ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
3 - zabudowa usługowa (jednorodzinna)	linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia (220 kV)
4 - usług biurowo-usługowa	granica pasa technicznego od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
5 - usług rekreacyjna	stacja uzdatniania wody
6 - teren rekreacyjny	składowisko odpadów
7 - teren sportowy	PODSIĘCIA ENERGETYCZNE
8 - teren sportowy	linia energetyczna (średniego i niskiego napięcia)
9 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
10 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
11 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
12 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
13 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
14 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
15 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
16 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
17 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
18 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
19 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
20 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
21 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
22 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
23 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
24 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
25 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
26 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
27 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
28 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
29 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
30 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
31 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
32 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
33 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
34 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
35 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
36 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
37 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
38 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
39 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
40 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
41 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
42 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
43 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
44 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
45 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
46 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
47 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
48 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
49 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
50 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
51 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
52 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
53 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
54 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
55 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
56 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
57 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
58 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
59 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
60 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
61 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
62 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
63 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
64 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
65 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
66 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
67 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
68 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
69 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
70 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
71 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
72 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
73 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
74 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
75 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
76 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
77 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
78 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
79 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
80 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
81 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
82 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
83 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
84 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
85 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
86 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
87 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
88 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
89 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
90 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
91 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
92 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
93 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
94 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
95 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
96 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
97 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
98 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
99 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody
100 - teren sportowy	stacja uzdatniania wody

ZALĄCZNIK NR 1 do uchwały Nr LVIII/463/2022 Rady Gminy Ksawerów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 2187 i 1888/8 W OBRĘBIE KSAWERÓW	
Przewodniczący Rady Gminy Ksawerów	
RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 1	
	
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński - uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp
WSPÓLPRACA:	mgr inż. Adrian Zieleniewicz - uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp
DATA:	GRUDZIEŃ 2022 r.
SKALA:	1 : 1 000



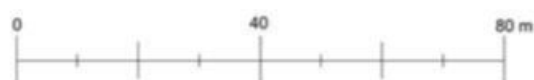




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 2187 i 1888/8 W OBRĘBIE KSAWERÓW

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ



Sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych PL-2000 - strefa 6, uzyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach - Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Licencja nr GK.6642.798.2022_1008_P z dnia 29 marca 2022 r.

AROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KSAWERÓW, GMINY KSAWERÓW Z DNIA 20 MAJA 2020 R. SKALA 1:10 000

- 1 gmina
- zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
- zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
- zabudowy produkcyjnych, składów,
- tereny niezastępowane
- tereny zielonych (rodzajowych)
- TERENY WYKAZANE W PLANIE
- rolniczej
- ZYRONICZEGO

- ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
 - strefa ochrony układu przestrzennego
 - zabytek archeologiczny ujęty w ewidencji zabytków
 - strefa ochrony archeologicznej
 - numer zabytku archeologicznego na obszarze AZP
- ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- ujęcie wody
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 20m
 - obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 200 kW - elektrownie fotowoltaiczne
 - obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele mieszkaniowe i nieleśne
 - strefa ochronna rzeki Gądky

ZALĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr LVIII/463/2022
Rady Gminy Ksawerów z dnia 28 grudnia 2022 r.
w sprawie uchwalenia
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK NR EWID. 2187 i 1888/8 W OBRĘBIE KSAWERÓW**

Przewodniczący Rady Gminy Ksawerów

RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 2		
		
GLÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński - uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp	
WSPÓLPRACA:	mgr inż. Adrian Zieleniewicz - uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp	
DATA:	GRUDZIEŃ 2022 r.	SKALA 1 : 1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/463/22

Rady Gminy Ksawerów

z dnia 28 grudnia 2022 r.

Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę