



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 30 listopada 2018 r.

Poz. 6278

UCHWAŁA NR XLIV/268/2018 RADY GMINY JEŻÓW

z dnia 9 listopada 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Jeżów oraz fragmentu obrębu Jasienin Mały

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XXVII/167/2017 Rady Gminy Jeżów z dnia 30 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Jeżów oraz fragmentu obrębu Jasienin Mały 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

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Jeżów oraz fragmentu obrębu Jasienin Mały, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.

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. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu, składającym się z dwóch arkuszy:

- 1) arkusz 1 – obejmujący fragment obrębu Jeżów;
- 2) arkusz 2 – obejmujący fragment obrębu Jasienin Mały.

§ 2. 1. Ilekcć 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) **teren** – 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 2 000 m².

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

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

- 1) granica 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 ogólne dla całego obszaru

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w obszarze plan wyznacza tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 4) tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**,
 - b) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

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

3. Dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

4. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem 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, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków, wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami wysokości zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – nieprzekraczająca 70,0 m, spełniająca wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m o wysokości nieprzekraczającej 4,0 m i długości wzdłuż tej granicy nieprzekraczającej 10,0 m; ustalenie nie wyklucza możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontów istniejących obiektów z zachowaniem dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie wysokości i geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 6) możliwość przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, przy czym rozbudowa nie może wykraczać przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji rozbudowywanego budynku z uwzględnieniem jego docieplenia;
- 7) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg dojazdowych.

§ 6. 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 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 inwestycji celu publicznego w tym uzbrojenia terenu;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem działki budowlanej;
- 5) obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska; w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 6) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez:
- a) realizację zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 5,
 - b) realizację zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego, zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 7;
- 7) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
- a) obszar znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP): fragment obrębu Jezów w zasięgu zbiornika 404 „Koluszki–Tomaszów”, fragment obrębu Jasienin Mały w zasięgu zbiornika 404 „Koluszki–Tomaszów” oraz 403 zbiornika międzymorenowego Brzeziny–Lipce Reymontowskie; obowiązuje ochrona wód podziemnych przed zanieczyszczeniami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 4;
- 8) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
- a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje wyniesienie powierzchni terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do powierzchni rodzimego gruntu,
 - b) zakaz przetwarzania lub magazynowania odpadów z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
 - c) obowiązek zastosowania nieprzepuszczalnej nawierzchni w miejscach przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej;
- 9) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU) dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 10) w granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu:
- a) w przypadku zmiany sposobu użytkowania ustala się obowiązek przebudowy urządzeń melioracji wodnych w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie,
 - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych, na których występują urządzenia melioracji wodnych, obowiązuje wystąpienie do właściwego organu prowadzącego ewidencję urządzeń melioracji wodnych o wykreślenie z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, powierzchni zajętej na przedmiotowy cel.

§ 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 zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów oraz powiązania z układem zewnętrznym wyznacza się tereny komunikacji:

- 1) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, warunki dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w następującej liczbie:

- 1) 1 stanowisko postojowe na 50,0 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 2) 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 3) 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 4) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

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

5. Obowiązuje urządzenia stanowisk postojowych 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 z zakresu ruchu drogowego.

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

1) w zakresie uzbrojenia terenu:

- a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub wymiany,
- b) 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,
- c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym poprzez istniejące przewody oraz nowe przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b;

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 i przeciwpożarowych dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych,
- 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,
 - 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 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 tym stacji słupowych, w miejscach posiadających 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 na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU dopuszcza się lokalizację wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej 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 4 kW,
 - b) wykorzystującego energię inną niż energia wiatru – o mocy nie większej niż 100 kW.

§ 11. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

- 1) obowiązuje zgłoszenie, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo wojskowego ruchu lotniczego obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 2) obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych oraz inżynierskich obiektów drogowych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 12. 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**

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolem **MNU**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa realizowana jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce budowlanej;
- 2) dopuszczalne na terenie 2MNU – budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, przy czym zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt.

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

- 1) forma zabudowy budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokości zabudowy: 12,0 m;
- 7) geometria dachów – dachy o nachyleniu do 15° lub dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 30 do 40°;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 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.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

- 1) 1MNU – do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 2MNU – do terenu zabudowy zagrodowej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek – prostopadły do granicy frontowej działki lub zgodny z kątem, jakie tworzą istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z § 9 ust. 3-5.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 15%.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty produkcyjne i magazynowe nie zaliczające się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 5) maksymalna wysokości zabudowy: 12,0 m;
- 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2; dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 7) geometria dachów – dachy o nachyleniu do 15° lub dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 30 do 40°;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 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.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, nie klasyfikuje się terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku – teren nie podlega ochronie akustycznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek – prostopadły do granicy frontowej działki lub zgodny z kątem, jakie tworzą istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 10.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z § 9 ust. 3-5.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 15%.

§ 15. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolem **R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne na terenie 2R: zabudowa zagrodowa, budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, przy czym zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt.

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

- 1) na terenie 1R:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej niewymagających wyłączenia gruntu z użytkowania rolniczego,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 70%;

2) na terenie 2R:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%,
- b) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,8,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%,
- d) maksymalna wysokości zabudowy: 12,0 m,
- e) geometria dachów – dachy o nachyleniu do 15° lub dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 30 do 40°.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, teren 2R klasyfikuje się w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenu zabudowy zagrodowej; teren 1R nie podlega ochronie akustycznej.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 10.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji lub dojazdami gospodarczymi przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji;

2) na terenie 2R należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z § 9 ust. 3-5.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 16. 1. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego symbolem **KDZ**, ustala się przeznaczenie droga zbiorcza.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; w obszarze fragment pasa drogowego o szerokości 1,4 m;
- 2) sposób zagospodarowania: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną przylegających działek budowlanych.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 10.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 17. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem **KDD**, ustala się przeznaczenie droga dojazdowa.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: w obszarze fragment pasa drogowego o szerokości od 1,7 do 1,8 m;
- 2) sposób zagospodarowania: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających działek budowlanych.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 10.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 4 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 18. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/195/02 Rady Gminy Jeżów z dnia 14 marca 2002 r.;
- 2) 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, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/75/2015 Rady Gminy Jeżów z dnia 19 października 2015 r.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżów.

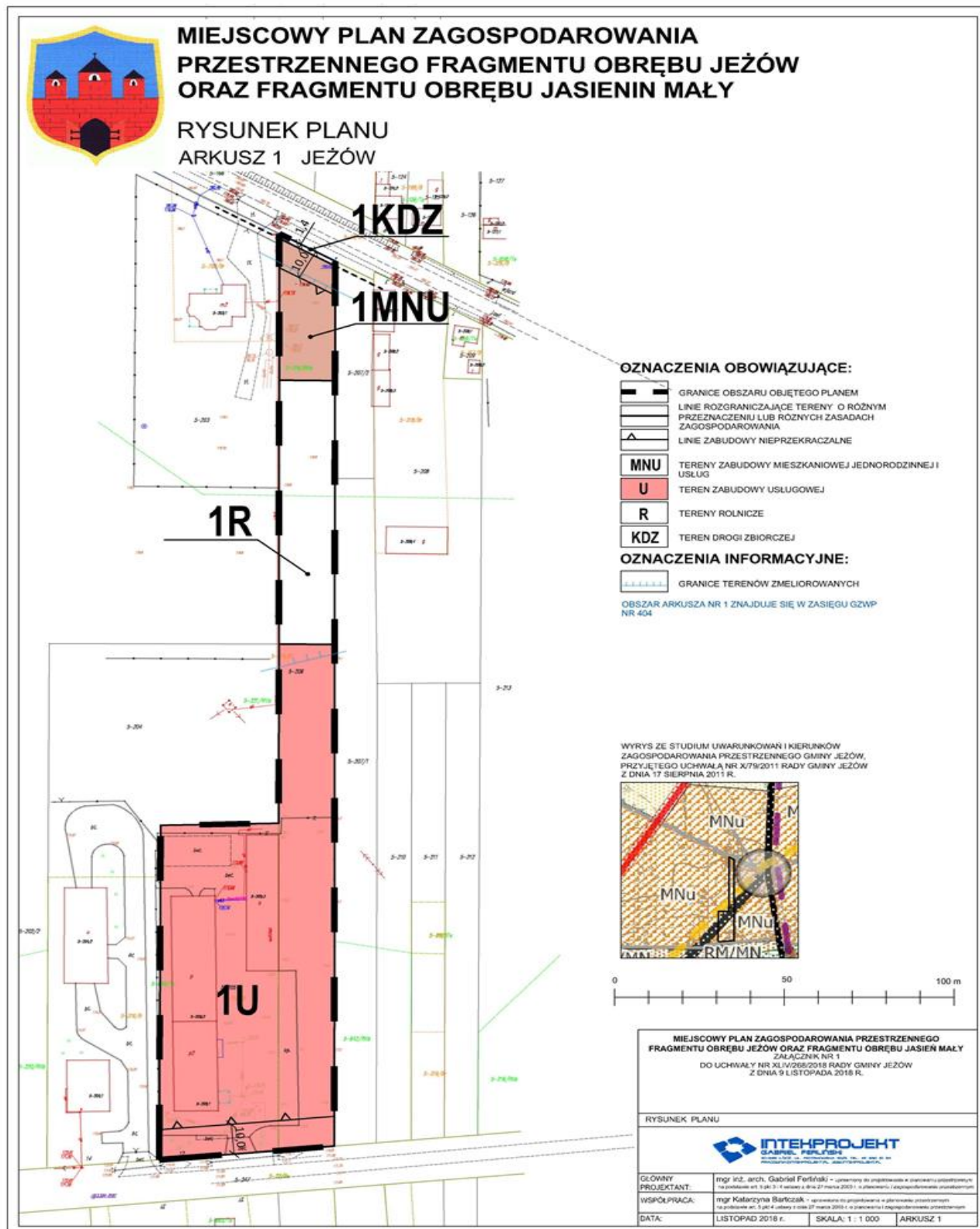
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

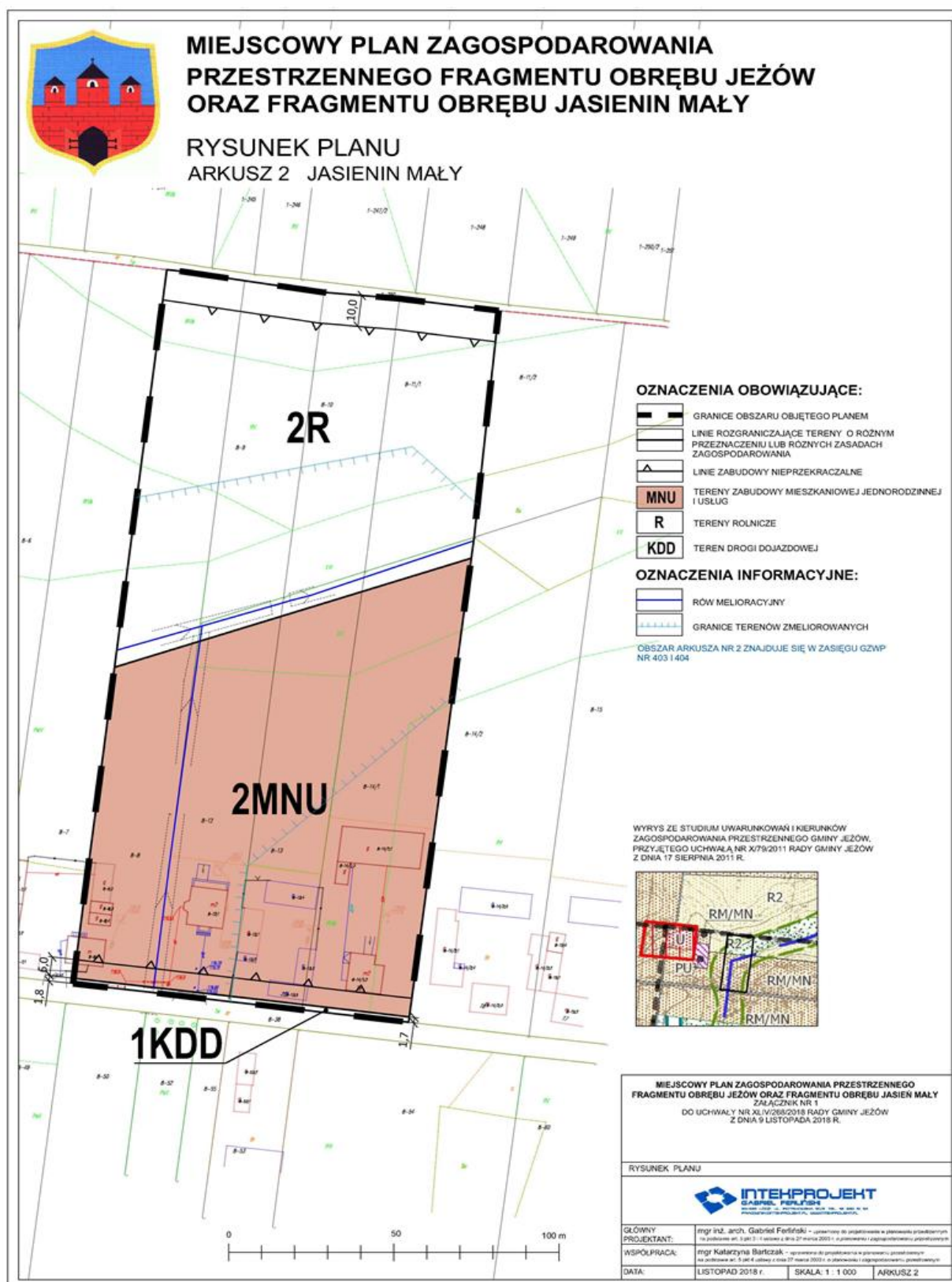
Przewodniczący Rady Gminy Jeżów

Krzysztof Orłowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/268/2018
Rady Gminy Jeżów
z dnia 9 listopada 2018 r.

Rysunek planu





Przewodniczący Rady Gminy Jeżów

Krzysztof Orłowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/268/2018
Rady Gminy Jeżów
z dnia 9 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Jeżów oraz fragmentu obrębu Jasienin Mały inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Jeżów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- 7) działalności w zakresie telekomunikacji.

§ 2. W skład zadań własnych Gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Jeżów oraz fragmentu obrębu Jasienin Mały, wchodzi realizacja dróg gminnych oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Sposób realizacji inwestycji wymienionych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi m.in. budownictwa, zamówień publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych dotyczących prawa energetycznego;
- 4) terminy realizacji poszczególnych inwestycji – etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach Gminy, w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, strategii gminy Jeżów.

2. Obszar planu wyposażony jest w sieć wodociągową, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w planie miejscowym, obejmują budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie.

4. Zakłada się, iż realizacja pozostałych sieci infrastruktury technicznej w zakresie: elektroenergetyki, zaopatrzenia w gaz, będzie realizowana przez gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy Gminy będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 4. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi finansów publicznych, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu Gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;

- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy w ramach m.in. dotacji unijnych, dotacji z funduszy krajowych, z udziałem inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień, innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy Jeżów

Krzysztof Orłowski