



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 marca 2024 r.

Poz. 2367

UCHWAŁA NR LX/423/2024 RADY MIEJSKIEJ W JEŻOWIE

z dnia 23 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka - Odlewnia

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 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) oraz art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XVII/130/2020 Rady Gminy Jeżów z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka – Odlewnia oraz rozstrzygnięciem nadzorczym nr PNIK-I.4131.1022.2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 18 października 2022 r., stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeżów zatwierdzonego uchwałą Nr X/79/2011 Rady Gminy Jeżów z dnia 17 sierpnia 2011 r., Rada Miejska w Jeżowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka - Odlewnia zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiących załącznik Nr 2 do uchwały, zawierające:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
 - b) atrybuty zawierające informacje o planie;
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Jeżowa – stwierdza się, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono żadnych uwag.

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

4. Granice obszaru planu, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, zgodnie z uchwałą Nr XVII/130/2020 Rady Gminy Jeżów z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka – Odlewnia w zasięgu ograniczonym do części, dla której Wojewoda Łódzki rozstrzygnięciem nadzorczym nr PNIK-I.4131.1022.2022 z dnia 18 października 2022 r. stwierdził nieważność uchwały Nr XLII/287/2022 Rady Gminy Jeżów z dnia 16 września 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Rawa Mazowiecka – Odlewnia.

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

- 1) **dopuszczalnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenem o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczających: budynków, wiat, części nadziemnych instalacji przemysłowych, silosów;
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 w granicach określonych w §1;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne).

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

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. 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; zwane dalej liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;

- 5) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 6) granice stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 7) strefy ochronne od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 8) granice stref ochronnych od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**.

2. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granice stref ochronnych od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV.

3. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: granice stref ochronnych od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.

4. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2 i 3, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych:

- 1) nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem;
- 2) nie wyklucza możliwości realizacji celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2 i 3, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 5. 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 ukształtowania:
 - a) zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktury komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) wiat, altan, zadaszeń, obiektów tymczasowych – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – nieprzekraczającą 70,0 m;
- 4) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
 - a) materiały wykończeniowe stosowane na budynkach, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, blacha trapezowa niskoprofilowa; dopuszcza się stosowanie blachy ocynkowanej i cynkowo-tytanowej wyłącznie na budynkach innych niż budynki mieszkalne,

- elewacji – tynk, cegła licowa, kamień, drewno, płytki ceramiczne, okładziny winylowe imitujące drewno,
- stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
- zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, oraz szkła refleksyjnego,
- dopuszcza się stosowanie okładzin z blachy falistej i fałdowej wyłącznie na budynkach innych niż budynki mieszkalne,

b) kolorystykę budynków:

- dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości; przy realizacji dachu płaskiego nie stosuje się wymogów w zakresie kolorystyki,
- elewacji – cegła licowa, metal, drewno i kamień w ich naturalnych kolorach. Na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi 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; z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 3) 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;
- 4) ograniczenie ingerencji w środowisko naturalne w zakresie niezbędnym do zagospodarowania terenu wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §13 pkt 5;
- 6) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §13 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4,
 - c) nakaz prowadzenia działalności w obszarze w sposób minimalizujący ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) obszar znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 (Zbiornik Koluszki-Tomaszów), zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 7) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:

- a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje zwiększenie wysokości bezwzględnej terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do wysokości bezwzględnej rodzimego gruntu; zakaz nie dotyczy niwelacji związanych z budową obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych,
- b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- c) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
- d) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstania,
- e) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.

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

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

§ 9. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 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) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; dopuszcza się możliwość zachowania istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi z możliwością dokonywania ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, przy czym rozbudowa nie może wykroczyć przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji budynku z uwzględnieniem jego docieplenia;
- 4) warunki lokalizacji obiektów budowlanych na działkach budowlanych w obszarze określone łącznie przez:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne, oznaczone na rysunku planu,
 - b) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, oznaczone na rysunku planu,
 - c) strefy ochronne od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, oznaczone na rysunku planu,
 - d) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, dróg publicznych oraz ochrony środowiska;
- 5) w stosunku do obiektów istniejących, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:
 - a) przebudowę z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji,
 - b) zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów i wysokości w przypadku rozbudowy.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obszar zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki (ustanowiony rozporządzeniem nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997r. (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 18, poz.113));
- 2) wymogów dla terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie ustala się, nie występują w obszarze planu;

- 3) ustala się służące przesyłowi energii elektrycznej strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, oznaczone na rysunku planu, o szerokości 12,0 m, w których:
- a) lokalizuje się napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV z możliwością ich konserwacji, remontu, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, odbudowy, nadbudowy oraz montażu przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ograniczeń lit. c, d i e,
 - c) zakazuje się wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m n.p.t.,
 - e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
- 4) ustala się służące przesyłowi energii elektrycznej strefy ochronne od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, oznaczone na rysunku planu, o szerokości 36,0 m, w których:
- a) lokalizuje się jedno-, dwu- lub wielotorową, napowietrzną linię elektroenergetyczną 110kV z możliwością jej konserwacji, remontu, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, odbudowy, nadbudowy oraz montażu przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ograniczeń lit. c, d i e,
 - c) zakazuje się wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m n.p.t.,
 - e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
- 5) ustalenia pkt 3 i 4 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych, w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenia nie obowiązują.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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

2. W zakresie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów:

- 1) obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla samochodów w następującej minimalnej liczbie:
- a) dla mieszkańców: 1 na 1 mieszkanie;
 - b) dla pracowników: 1 na każdych 3 zatrudnionych na zmianie;
 - c) dla klientów: 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych dostępnej dla klientów, to jest powierzchni użytkowej obiektu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
- 2) obowiązuje urządzenie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 – 40,

- c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 4) obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko dla rowerów na każde 2 stanowiska postojowe dla samochodów;
- 5) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania samochodów i rowerów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

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

1) w zakresie uzbrojenia terenu:

- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę lub wymianę,
- b) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów w sposób nie powodujący ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem,
- c) ustala się powiązanie sieci w obszarze z układem zewnętrznym poprzez urządzenia i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę do spożycia oraz na cele socjalno-bytowe – z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz budownictwa; dla celów gospodarczych w tym nawadniania roślinności, dopuszcza się wykorzystanie wód gruntowych oraz wód opadowych i roztopowych,
- b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- c) parametry sieci i jej wyposażenie muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
- d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – Ø60 mm;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa, odprowadzenie ścieków z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków i odprowadzanie oczyszczonych ścieków do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
- b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- c) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej – Ø150 mm,
 - ciśnieniowej Ø60 mm;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg: do ziemi;

5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła w tym instalacji odnawialnych źródeł energii;
- b) warunki stosowania źródeł ciepła w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub z sieci gazowej; dla potrzeb bytowych dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w butlach,
- b) dopuszcza się budowę sieci gazowej,
- c) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: Ø 32 mm;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrzno-kablowym; lokalizacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV zgodnie z ustaleniami §10 pkt 3; lokalizacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV zgodnie z ustaleniami §10 pkt 4,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w tym, z zachowaniem wymogów pkt 8 instalacji odnawialnego źródła energii;

8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- a) dopuszcza się zastosowanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;

9) w zakresie telekomunikacji:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych,
- b) warunki realizacji bezprzewodowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 14. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) obowiązuje zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zgodnie z przepisami ustawy.

§ 16. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi lokalizowane w lokalu wyodrębnionym w budynku mieszkalnym lub realizowane w samodzielnych budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych usługami nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych: 2,
 - b) pozostałych: 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 30° do 45°; na części budynku nieprzekraczającej 50% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
 - b) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci o kącie nachylenia nieprzekraczającym 45° lub dachy płaskie;
- 7) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500,0 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia §10 pkt 3;
- 2) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia §10 pkt 4.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §13.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami §12.

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

§ 18. 1. Dla terenu rolnego, oznaczonego symbolem **1R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,
 - b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
 - c) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych,
 - d) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - e) budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstwa rolnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 30° do 45°; na części budynku nieprzekraczającej 50% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
 - b) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci o kącie nachylenia nieprzekraczającym 45° lub dachy płaskie;
- 7) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy zagrodowej.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia §10 pkt 3;
- 2) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia §10 pkt 4.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §13.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami §12.

8. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się. 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 końcowe

§ 19. 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. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 4430).

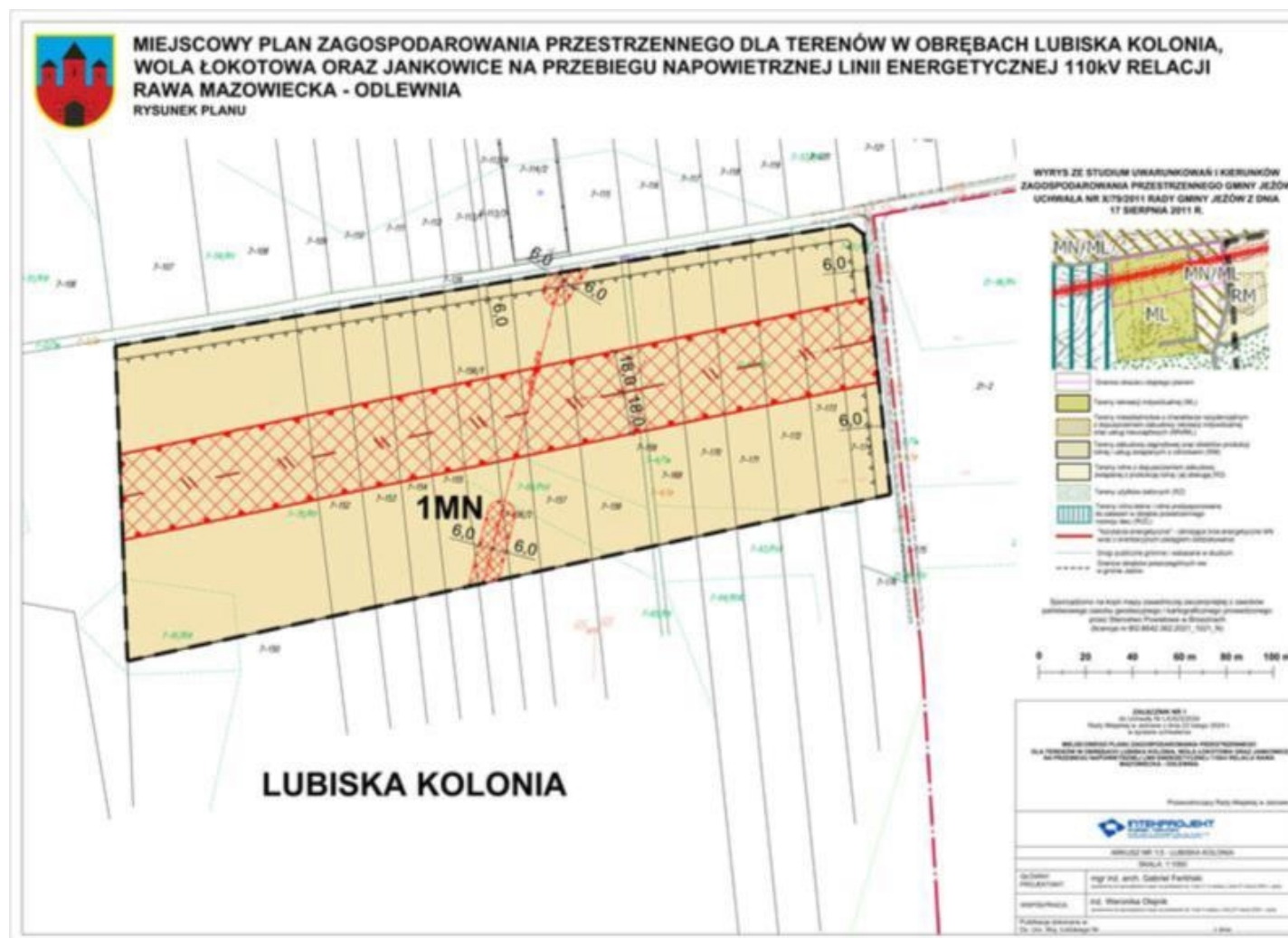
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jeżowa.

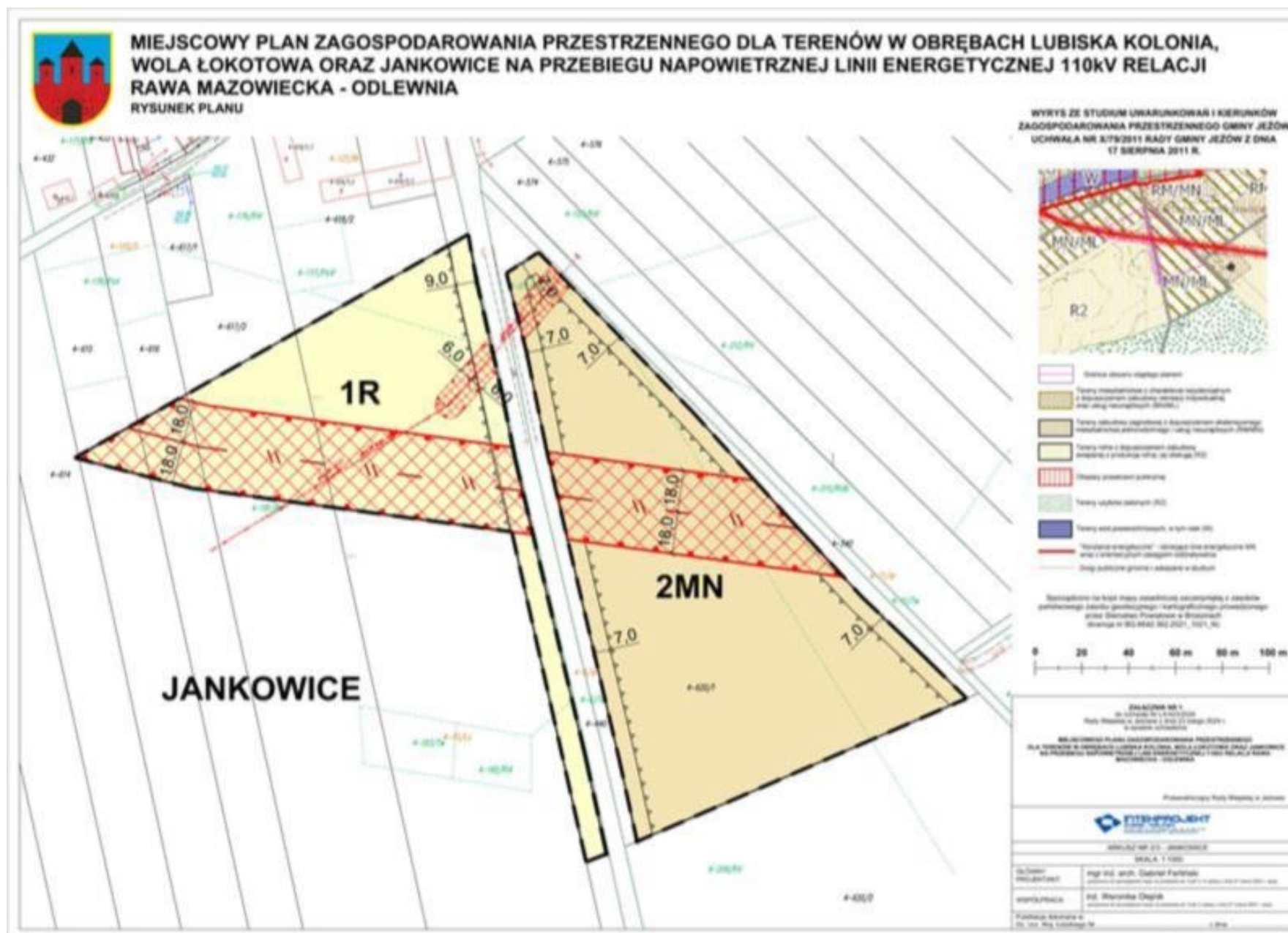
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Jeżowie

Michał Matysiak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/423/2024
Rady Miejskiej w Jeżowie
z dnia 23 lutego 2024 r.





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W OBRĘBACH LUBISKA KOŁONIA, WOLA ŁOKOTOWA ORAZ JANKOWICE NA PRZEBIEGU NAPOWIETRZNEJ LINII ENERGETYCZNEJ 110kV RELACJI RAWA MAZOWIECKA - ODLEWNIA	
RYSUNEK PLANU - OZNACZENIA	
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ROLNICZY
	GRANICE STREF OCHRONNYCH OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15kV
	STREFY OCHRONNE OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV
	GRANICE STREF OCHRONNYCH OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 110kV
	STREFY OCHRONNE OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV
OZNACZENIA INFORMACYJNE:	
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV
	GRANICE OBRĘBU
	NAZWA OBRĘBU

ZALĄCZNIK NR 1 do Uchwały Nr LV/423/2024 Rady Miejskiej w Jeżowie z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia	
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W OBRĘBACH LUBISKA KOŁONIA, WOLA ŁOKOTOWA ORAZ JANKOWICE NA PRZEBIEGU NAPOWIETRZNEJ LINII ENERGETYCZNEJ 110kV RELACJI RAWA MAZOWIECKA - ODLEWNIA	
Przewodniczący Rady Miejskiej w Jeżowie	
	
ARKUSZ NR 3/3 - OZNACZENIA	
SKALA: 1:1000	
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Farkhali specjalista ds. zagospodarowania przestrzennego nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
WSPÓŁPRACA:	inż. Weronika Olejnik specjalista ds. zagospodarowania przestrzennego nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
Publikacja dokonana w: Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr	y dnia

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Jeżowie

Michał Matysiak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/423/2024

Rady Miejskiej w Jeżowie

z dnia 23 lutego 2024 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