



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 5 maja 2014 r.

Poz. 2034

UCHWAŁA NR XXXVIII/245/2014 RADY GMINY JEŻÓW

z dnia 24 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Jeżów

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 2013 r. poz. 594, 1318) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446) Rada Gminy Jeżów uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Jeżów, 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.

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

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

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym integralną część planu.

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

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego – ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Jeżów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 2 uchwały, oznaczony na rysunku planu;
- 5) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu sporządzoną na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącą załącznik Nr 1 do uchwały;

- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 9) oznaczeniu – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, o ile z treści nie wynika inaczej, w którym kolejno:
 - a) liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze,
 - b) litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 10) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy, w granicach terenu;
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii. Zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) budowli,
 - b) elementów architektonicznych budynków, tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, loggii, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 2,0 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego,
 - c) kondygnacji i części podziemnych budynków,
 - d) stacji transformatorowych i innych urządzeń elektroenergetycznych;
- 14) stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy, rozumianej jako powierzchnia terenu zajęta przez budynek lub kontener w stanie wykończonym, do powierzchni danej działki. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku lub kontenera na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 15) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony w % udział terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów odrębnych, w powierzchni działki w granicach terenu;
- 16) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 17) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia otworów i prześwitów na powierzchni jednego przęsła wraz z cokołem zachowuje wartości minimalne określone w ustaleniach planu;
- 18) urządzeniu infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, tj. drogi oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;

- 19) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiejkolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamowego informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych i do nabycia poza nieruchomością, na której jest umieszczona;
- 20) informacji wizualnej - należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiejkolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamowego informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych i do nabycia na nieruchomości, na której jest umieszczona;
- 21) nośniku reklamy i/lub nośniku informacji wizualnej – należy przez to rozumieć urządzenie w jakiejkolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy i/lub informacji wizualnej, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji lub pojazdem samobieżnym.

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

§ 4. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) granice terenów zmeliorowanych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu dotyczą obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych i są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica i nazwa obszaru górniczego;
- 2) granica terenu górniczego.

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

Rozdział 2

Ustalenia przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w obszarze plan wyznacza obszar i teren górniczy, oznaczony symbolem PG:

- 1) o przeznaczeniu podstawowym: eksploatacja powierzchniowa;
- 2) o przeznaczeniu dopuszczalnym: obiekty budowlane zakładu górniczego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i przeznaczeniem dopuszczalnym.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, drogi wewnętrzne.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, ustala się:

- 1) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie większy niż 0,2;
- 2) intensywność zabudowy: 0,0-0,2;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10%;
- 4) maksymalną liczbą kondygnacji nadziemnych: 1;
- 5) maksymalną wysokość budynków: 8,0 m;

- 6) brak ograniczeń wysokości urządzeń i instalacji wolnostojących lub montowanych na budynkach, a związanych z funkcjonowaniem zakładu górniczego lub zmniejszających uciążliwość jego funkcjonowania;
- 7) geometrię dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub czterospadaowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci: 15°-35°;
- 8) formę ogrodzeń:
 - a) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,0 m. Powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu nie może być mniejsza niż 60% powierzchni ogrodzenia,
 - b) według rozwiązań indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanych działek: nie mniejszą niż 3 000,0 m². Wymogu nie stosuje się do działek wydzielanych w celu poprawy zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 10) zasady rozmieszczenia nośników reklamy i informacji wizualnej:
 - a) zakaz lokalizacji nośników reklamy,
 - b) możliwość lokalizacji nośników informacji wizualnej o łącznej powierzchni nie większej niż 5,0 m² w granicach działki.

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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami § 6;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych. Zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji biogazowni i przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów;
- 4) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 5) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło i w energię elektryczną, zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 4-6;
- 6) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 403 poprzez odprowadzanie ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych, zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 3;
- 7) ochronę powierzchni ziemi poprzez obowiązek rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji w kierunku rolnym, wodnym lub leśnym.

§ 8. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na niewystępowanie ich w obszarze.

§ 9. Wymogów w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na niewystępowanie obszaru przestrzeni publicznej oraz przestrzeni publicznych w obszarze.

§ 10. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się możliwość użytkowania terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) oznacza się na rysunku planu granice: terenu i obszaru górniczego „Jeżów IIA”, ustanowionego decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 14.08.2012 r. znak ROV.7422.L.69.2011.AW dla złoża Jeżów II KN13675 kruszywa naturalne pod nr 10-5/7/637;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów i obiektów zabytkowych nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym planem.

2. W granicach terenu i obszaru górniczego, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami § 6;
- 2) prowadzenie eksploatacji złóż, zgodnie z warunkami ustalonymi w koncesji oraz wymogami przepisów odrębnych z zakresu geologii i górnictwa.

§ 12. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami, z zachowaniem następujących parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 3 000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 22,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek: identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

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

- 1) oznacza się granice terenów zmeliorowanych, dla których w przypadku zmiany sposobu użytkowania ustala się obowiązek przebudowy urządzeń melioracji wodnych w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie;
- 2) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych, na których występują urządzenia melioracji wodnych ustala się wymóg wystąpienia do właściwego organu prowadzącego ewidencję urządzeń melioracji wodnych o wykreślenie z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, powierzchni zajętej na przedmiotowy cel.

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

- 1) wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym nie ustala się;
- 2) w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w następującej, minimalnej ilości: 1 stanowisko na 2 zatrudnionych na zmianie;
- 3) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych lub wiat.

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

- 1) wymogów w zakresie parametrów sieci infrastruktury technicznej oraz powiązań z układem zewnętrznym nie ustala się;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub z indywidualnego ujęcia wody;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - c) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki, w sposób nie powodujący zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich, poprzez odprowadzenie na nieutwardzony teren działki lub do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących;

- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej, energii odnawialnej, gazu, oleju opałowego lekkiego oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii,
 - b) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 6) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się:
- a) możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW dla realizacji zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną,
 - b) zakaz realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3;
- 7) w zakresie dostępu do połączeń telekomunikacyjnych przewodowych oraz systemu telekomunikacyjnego ustala się zaopatrzenie w łącza z sieci przewodowych i bezprzewodowych oraz możliwość budowy obiektów i urządzeń bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.

§ 16. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa: dla lokalizacji obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej obowiązują wymogi przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa z zakresu oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

Rozdział 3 **Przepisy przejściowe i końcowe**

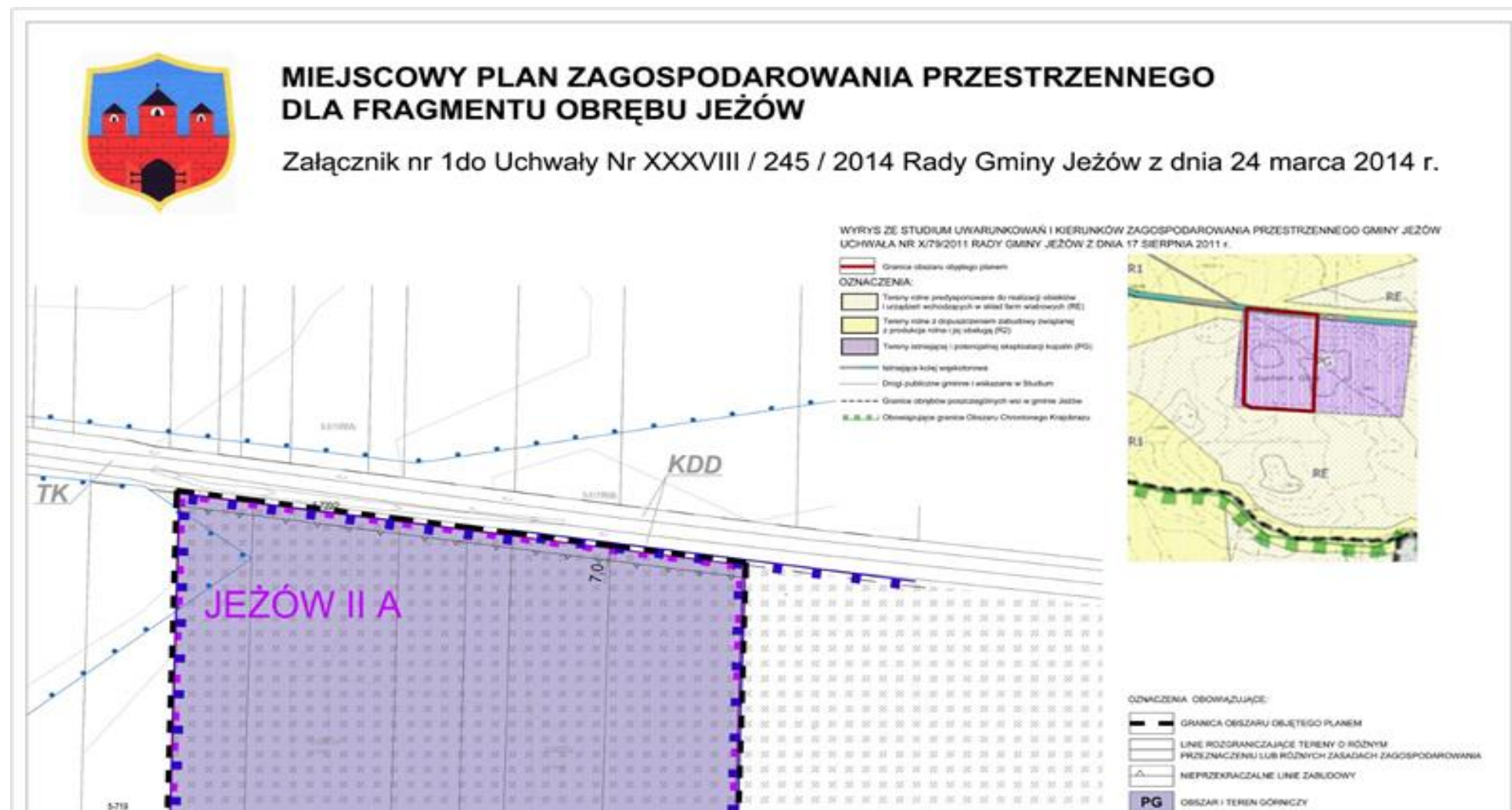
§ 18. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów, zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/195/02 Rady Gminy Jeżów z dnia 14 marca 2002 r.

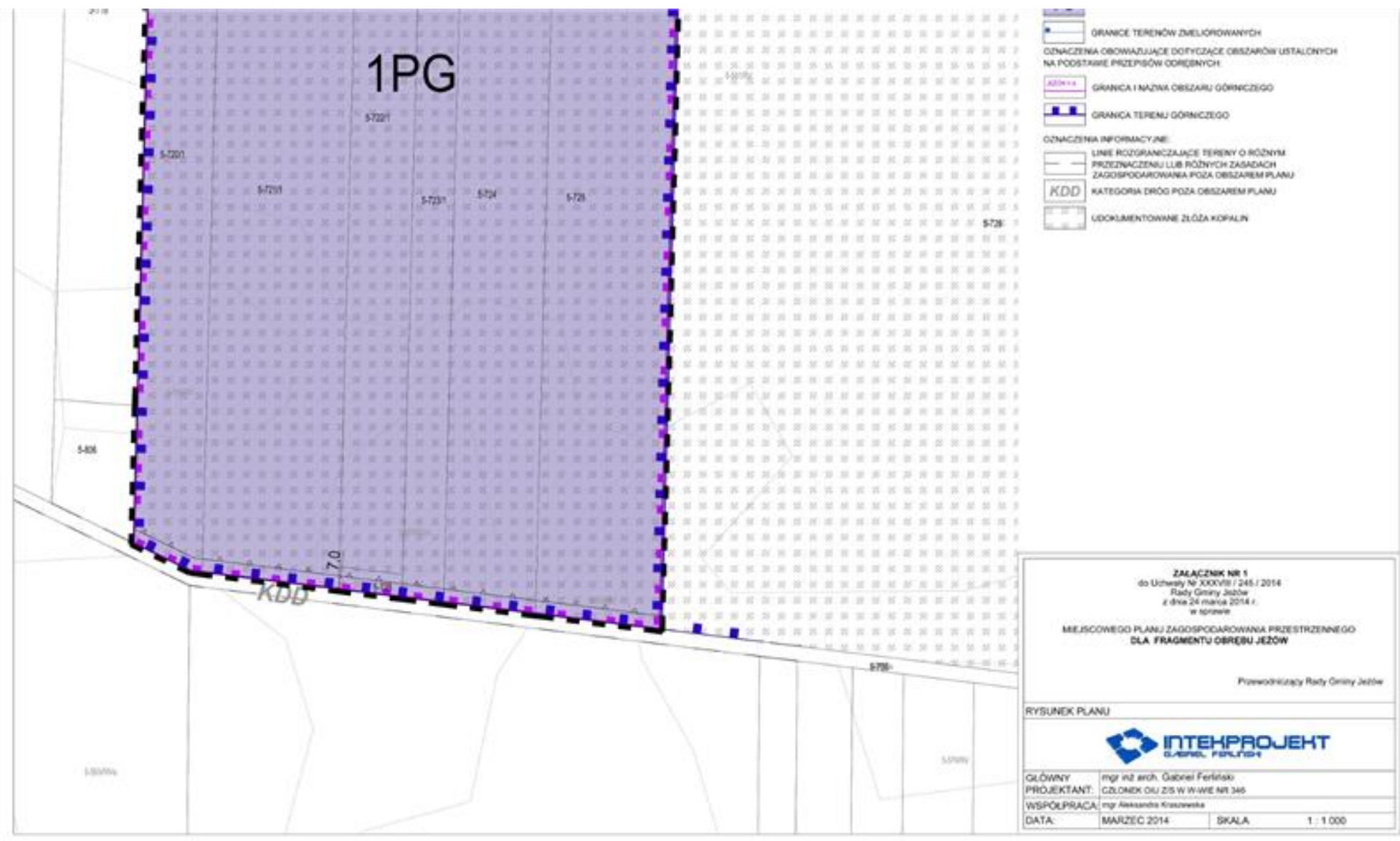
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżów.

§ 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 XXXVIII/245/2014
Rady Gminy Jeżów
z dnia 24 marca 2014 r.

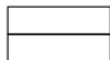
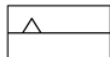




OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

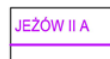
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



OBSZAR I TEREN GÓRNICZY



GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH

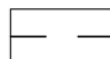
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE DOTYCZĄCE OBSZARÓW USTALONYCH
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

GRANICA I NAZWA OBSZARU GÓRNICZEGO



GRANICA TERENU GÓRNICZEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU

KATEGORIA DRÓG POZA OBSZAREM PLANU



UDOKUMENTOWANE ZŁÓŻA KOPALIN

Przewodniczący
Rady Gminy Jeżów:
Krzysztof Orłowski