



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 29 kwietnia 2014 r.

Poz. 2005

UCHWAŁA NR XXXVIII/247/2014 RADY GMINY JEŻÓW

z dnia 24 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obróbów Leszczyny i Władysławowo

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, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446), w związku z uchwałą Nr XXIX/202/2013 Rady Gminy Jeżów z 20 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów: Jeżów, Leszczyny, Władysławowo i Przybyszyce, Rada Gminy Jeżów uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Leszczyny i Władysławowo, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000, 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 1:2000, stanowiącą załącznik Nr 1 do uchwały;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) Gminie – należy przez to rozumieć gminę Jeżów wykonującą zadania publiczne o charakterze gminnym;
- 8) 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;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 10) 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;
- 11) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy w granicach terenu;
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 13) 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;
- 14) 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, loggie, 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;
- 15) 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);
- 16) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony w % udział terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów odrębnych, w powierzchni działki w granicach terenu;
- 17) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 18) modernizacji – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 19) uciążliwości – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie, poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania, itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem,

o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

- 20) 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;
- 21) urządzeniu infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne);
- 22) 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;
- 23) 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;
- 24) 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. Do nośników reklamowych i/lub informacji wizualnej zalicza się w szczególności:
 - a) billboard, banner, tablicę, gablotę, słup ogłoszeniowy, maszt, neon, reklamę remontowo-budowlaną, szyld,
 - b) grafikę naniesioną bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowaną lub naklejaną grafikę na ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach.

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) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) granice strefy ochronnej związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowej;
- 6) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

2. Oznaczenie na rysunku planu: granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki jest ustaleniem obowiązującym na podstawie przepisów odrębnych.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) teren elektrowni wiatrowej, oznaczony symbolem EW;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 3) lasy, oznaczone symbolem ZL;
- 4) tereny rolnicze i zalesień, oznaczone symbolem RZL;

5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach wymienionych w ust. 1 w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

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

2. Dla terenów wyznaczonych liniami, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia w rozdziale 3.

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, zieleń, obiekty małej architektury.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i przeznaczeniem dopuszczalnym.

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

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ukształtowania wymagają: zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów oraz ogrodzeń:
 - a) przyjęte rozwiązania w zakresie wysokości budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów powinny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi i zespołowi budynków w granicach działki,
 - b) kolorystyka obiektów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - c) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – prostopadły lub równoległy do granicy z działką sąsiednią,
 - d) zakaz grodzenia terenów oznaczonych symbolami ZL i RZL,
 - e) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - obowiązuje lokalizacja ogrodzeń bezpośrednio przy wyznaczonych liniach rozgraniczających z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w przypadkach uzasadnionych uwarunkowaniami terenowymi oraz w rejonie lokalizacji wjazdu lub wejścia na działkę,
 - ażurowe o wysokości od 1,4 m do 1,6 m. Powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki nie może być mniejsza niż 30% powierzchni ogrodzenia,
 - według rozwiązań indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania pręseł z prefabrykatów betonowych,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – zgodnie z powierzchnią działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 8. W zakresie zasad rozmieszczenia nośników reklamy i informacji wizualnej ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamy;
- 2) możliwość lokalizacji nośników informacji wizualnej o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 1,0 m².

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych. Zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz realizacji biogazowni i przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów;
- 5) zakaz prowadzenia eksploatacji kopalni;
- 6) ochronę walorów krajobrazowych i przyrodniczych Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 7) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 5-7;
- 8) ochronę przed hałasem poprzez :
 - a) wyznaczenie strefy ochronnej związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowej, w granicach której:
 - obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - poziomu hałasu związanego z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowej nie może być większy niż 45dB na granicy strefy,
 - b) wskazanie rodzaju terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 9) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 403 poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 4;
- 10) ochronę powierzchni ziemi poprzez zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje zmianę ukształtowania terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do rodzimego gruntu. Zakaz nie dotyczy niwelacji niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji infrastrukturalnych i drogowych;
- 11) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez: zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach oznaczonej na rysunku planu strefie bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV. W przypadku skablowania linii ograniczenia nie obowiązują.

§ 10. 1. Wymogów w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

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

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki w granicach terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 4) wymóg, by przyjęte rozwiązania w zakresie: wysokości budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki zapewniały spójność architektoniczną całości budynków lub zespołowi budynków w granicach działki;
- 5) możliwość użytkowania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 13. 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) ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody podlegają tereny w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki zgodnie z rozporządzeniem nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997 r., Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 18, poz. 113;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów i obiektów zabytkowych nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

§ 14. 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 ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) oznacza się granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, w granicach której obowiązują ustalenia § 9 pkt 11;
- 2) wyznacza się granice strefy ochronnej związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowej, w granicach której obowiązują ustalenia § 9 pkt 8 lit. a.

§ 16. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się warunki obsługi komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w następującej, minimalnej ilości:

- 1) dla budynków mieszkalnych – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, w przypadku gdy ich funkcjonowanie związane jest z zatrudnieniem osób – 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 3) dla terenów elektrowni wiatrowych (EW) – 1 stanowisko na teren;
- 4) dla terenów lasów (ZL) oraz rolniczych i zalesień (RZL) – nie ustala się;
- 5) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 17. 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, z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy,
 - b) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;

- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, wyłącznie w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej,
 - do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się 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;
- 5) 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”;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego ustala się:
 - a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - c) lokalizację nowych stacji transformatorowych w miejscach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
- 7) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się:
 - a) możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną,
 - b) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego układu sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia dla umożliwienia funkcjonowania elektrowni wiatrowej, włączenia jej do systemu elektroenergetycznego,
 - c) zakaz realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 9 pkt 3 i 4,
 - d) obowiązek zachowania poziomu hałasu związanego z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowej, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 8 lit. a tiret drugie;
- 8) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych ustala się możliwość budowy przewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych ustala się możliwość budowy obiektów i urządzeń bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.

§ 18. 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.

§ 19. 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

§ 20. 1. Dla terenu elektrowni wiatrowych, oznaczonego symbolem 1EW ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: elektrownie wiatrowe;
- 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty administracyjno-socjalne służące obsłudze obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15,0 m²,
 - b) place montażowo-serwisowe.

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

- 1) forma zabudowy: wolnostojące budynki lub obiekty kontenerowe;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie większy niż 0,05;
- 3) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,05;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych obiektów administracyjno-socjalnych: 1;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) obiektów administracyjno-socjalnych, wewnętrznych stacji transformatorowych: 5,0 m,
 - b) elektrowni wiatrowej w stanie wzniesionego śmigła: 180,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy płaskie;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu obiektów, oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3;
- 9) kolorystyka obiektów: białe lub w jasnych odcieniach szarości;
- 10) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 8.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) w części terenu obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ze względu na położenie w granicach strefy ochronnej związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowej, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 8.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 300,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 5,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80°-100°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej 1KDW;

2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 2.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 12.

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

§ 21. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolem 1-3R ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny rolnicze;

2) dopuszczalne:

a) dla terenu 1R: zabudowa zagrodowa, obiekty budowlane służące wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, z wyjątkiem obiektów chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),

b) dla terenów 2R i 3R: obiekty budowlane służące wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz obiektów chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

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

1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;

2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,2;

3) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,3;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50%;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

6) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;

7) maksymalna wysokość budowli rolniczych: 15,0 m;

8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kacie nachylenia połaci od 20° do 40°. Dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;

9) kierunek głównej kalenicy dachu obiektów oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3;

10) kolorystyka obiektów: nie ustala się;

11) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 8.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

a) teren 1R należy do terenów zabudowy zagrodowej,

b) terenów 2R i 3R nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;

2) w części terenu 3R obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ze względu na położenie w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 11;

3) w części terenu 3R, obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ze względu na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki, zgodnie z § 13 pkt 1;

4) w części terenów 2R i 3R obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ze względu na położenie w granicach strefy ochronnej związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowej, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 8.

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

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną:

a) terenu 1R z przylegającej drogi publicznej, położonej poza obszarem,

b) terenów 2R i 3R z drogi wewnętrznej 1KDW oraz z dróg przylegających do działek w granicach których zlokalizowane są tereny rolnicze;

2) obowiązek zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robot budowlanych związanych z budową elektrowni wiatrowej na terenie 1EW, tj. dróg i placów manewrowych i montażowych.

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

1) dla terenu 1R: 30%;

2) dla terenów 2R i 3R: 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.

§ 22. 1. Dla lasów oznaczonych symbolem 1-4ZL ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: lasy;

2) dopuszczalne: nie ustala się.

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

1) zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej dopuszczanej do realizacji na terenach lasów na podstawie przepisów odrębnych;

2) forma zabudowy: nie ustala się;

3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się;

4) intensywność zabudowy: nie ustala się;

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 90%;

6) zakaz grodzenia terenów, zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3 lit. d;

7) zakaz lokalizacji nośników reklamy i informacji wizualnej, zgodnie z ustaleniami § 8.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;

2) w części terenu 1ZL obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ze względu na położenie terenu w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 11;

3) w terenach 3ZL i 4ZL, obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ze względu na położenie terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki, zgodnie z § 13 pkt 1;

4) w części terenów 3ZL i 4ZL obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ze względu na położenie w granicach strefy ochronnej związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowej, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 8.

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

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów: z dróg przylegających do działek w granicach których zlokalizowane są lasy;

2) zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 wymogu zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów osobowych nie ustala się.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami § 12.

8. 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.

§ 23. 1. Dla terenów rolniczych i zalesień, oznaczonych symbolami 1-3RZL ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny rolnicze, zalesienia;

2) dopuszczalne: nie ustala się.

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

1) zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszczonych do realizacji na terenach lasów na podstawie przepisów odrębnych;

2) nasadzenia należy wprowadzać nie bliżej niż 3,0 m od granicy z działką pozostającą w użytkowaniu rolniczym;

3) do czasu realizacji zalesienia obowiązuje zachowanie rolniczego użytkowania terenu;

4) forma zabudowy: nie ustala się;

5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się;

6) intensywność zabudowy: nie ustala się;

7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 90%;

8) zakaz groduzenia terenów, zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3 lit. d;

9) zakaz lokalizacji nośników reklamy i informacji wizualnej, zgodnie z ustaleniami § 8.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwani a się mas ziemnych:

1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;

2) w części terenu 1RZL, obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ze względu na położenie terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki, zgodnie z § 13 pkt 1;

- 3) w części terenu 1RZL obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ze względu na położenie w granicach strefy ochronnej związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowej, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 8.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów: z dróg przylegających do działek w granicach których zlokalizowany jest teren rolniczy i zalesień;
- 2) zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 wymogu zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów osobowych nie ustala się.
7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami § 12.

8. 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.

§ 24. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszczalne: nie ustala się.

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

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez drogi wewnętrzne i publiczne położone poza obszarem;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się.

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

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami § 12.

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.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżów.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Jeżów:
Krzysztof Orłowski

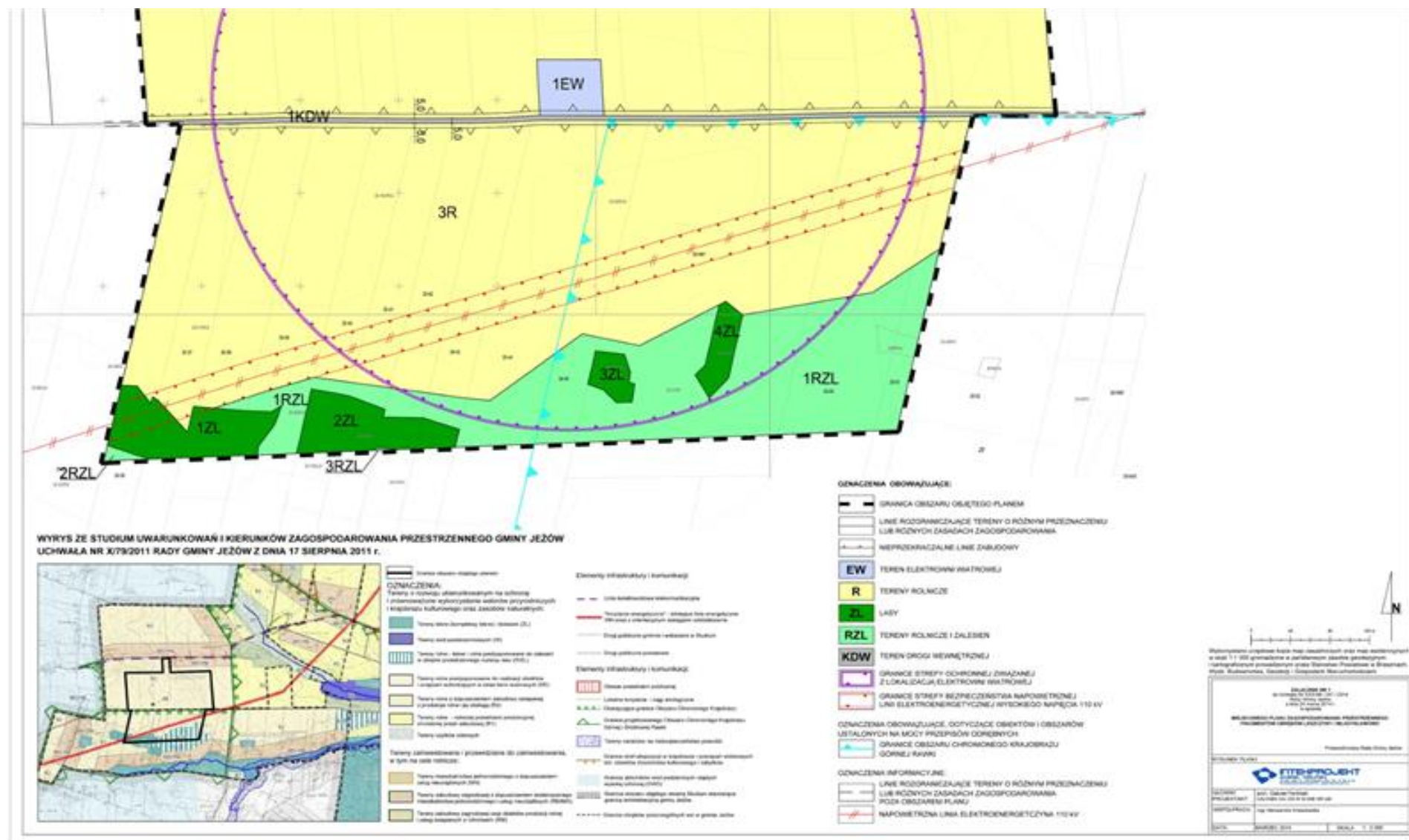
Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXVIII/247/2014
Rady Gminy Jeżów
z dnia 24 marca 2014 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW LESZCZYNY I WŁADYSŁAWOWO

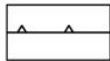
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/247/2014 Rady Gminy Jeżów z dnia 24 marca 2014 r.





OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

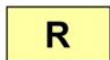
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



TEREN ELEKTROWNI WIATROWEJ



TERENY ROLNICZE



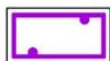
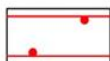
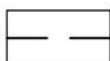
LASY



TERENY ROLNICZE I ZALESIEŃ



TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

GRANICE STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ
Z LOKALIZACJĄ ELEKTROWNI WIATROWEJGRANICE STREFY BEZPIECZEŃSTWA NAPOWIETRZNEJ
LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE, DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I OBSZARÓW
USTALONYCH NA MOCY PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:**GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
GÓRNEJ RAWKI**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
POZA OBSZAREM PLANU

NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETCZNA 110 kV

Przewodniczący Rady
Gminy Jeżów:
Krzysztof Orłowski