



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 2 marca 2015 r.

Poz. 718

UCHWAŁA NR LXVI/449/2014 RADY GMINY KSAWERÓW

z dnia 5 listopada 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno-zachodniej części miejscowości Ksawerów, gmina Ksawerów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zmiany: z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXV/225/2012 Rady Gminy Ksawerów z dnia 27 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno-zachodniej części miejscowości Ksawerów, gmina Ksawerów, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno-zachodniej części miejscowości Ksawerów, gmina Ksawerów, który stanowi zmianę:

- 1) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice uchwalonego uchwałą nr VIII/44/90 Rady Gminy Pabianice z dnia 12 grudnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 1991 r. Nr 1, poz. 12), zmienionego uchwałą nr XX/166/96 z dnia 19 listopada 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 1997 r. Nr 2, poz. 12) i uznanego za obowiązujący na terenie gminy Ksawerów uchwałą nr IX/43/97 Rady Gminy Ksawerów z dnia 5 sierpnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 19, poz. 120 z 30 września 1997 r.);
- 2) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice w części dotyczącej obszaru wsi Widzew położonego na północ od Łódzkiego Rolno-Spożywczego Rynku Hurtowego i obejmującej działki nr ew. 2164/9, 2164/12, 2164/13, 2165/1 i 2165/2 uchwalonego uchwałą nr VIII/44/90 Rady Gminy Pabianice z dnia 12 grudnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 1991 r. Nr 1, poz. 12), zmienionego uchwałą nr XX/166/96 z dnia 19 listopada 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 1997 r. Nr 2, poz. 12) i uznanego za obowiązujący na terenie gminy Ksawerów uchwałą nr IX/43/97 Rady Gminy Ksawerów z dnia 5 sierpnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 19, poz. 120 z 30 września 1997 r.), a następnie zmienionego uchwałą nr XXII/142/2000 Rady Gminy Ksawerów z dnia 7 września 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 120, poz. 672 z 28 września 2000 r.).

2. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno-zachodniej części miejscowości Ksawerów, gmina Ksawerów, nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów” przyjętego uchwałą nr LXXII/506/10 Rady Gminy Ksawerów z dnia 9 listopada 2010 r.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów”.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy produkcyjno-magazynowej, składów, zabudowy usługowej i obsługi komunikacji oraz na cele infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenów;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) zasad komunikacyjnej obsługi terenów;
- 9) zasad inżynierskiej obsługi terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz wymaganej kolorystyki pokrycia dachów;
- 12) zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz standardów jakościowych ogrodzeń.

2. Ze względu na brak przesłanek przemawiających za wprowadzaniem stosownych ustaleń w granicach planu, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów 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;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ksawerów;

- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy Ksawerów;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne przedstawione na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 5) produkcji – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;
- 8) tablicach lub urządzeniach reklamowych – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika reklamy takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i oznaczenia pozwalające powiązać ich znaczenie z określonymi podmiotami gospodarczymi, produktami lub usługami;
- 9) maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej - do powierzchni tej działki budowlanej;
- 10) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej - do powierzchni tej działki budowlanej;
- 11) połaciach głównych – należy przez to rozumieć najmniej dwie symetryczne połacie dachowe, których powierzchnia jest największa;
- 12) kalenicy głównej – należy przez to rozumieć kalenicę utworzoną przez połacie główne;
- 13) attyce – należy przez to rozumieć górny element budynku w postaci ścianki, balustrady lub rzędu sterczyn osłaniający dach;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, budowli naziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej; linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, ryzalitów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków oraz obiektów jednokondygnacyjnych o powierzchni zabudowy do 30 m² związanych z dozorem, obsługą wjazdów lub parkingów;
- 15) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy głównej lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci.

§ 5. Ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) P/U.1 – teren zabudowy produkcyjno-magazynowej, składów i zabudowy usługowej - § 7;
- 2) P/U/KS.1 – teren zabudowy produkcyjno-magazynowej, składów, zabudowy usługowej i obsługi komunikacji - § 8;
- 3) P/U/KS.2, P/U/KS.3 – tereny zabudowy produkcyjno-magazynowej, składów, zabudowy usługowej i obsługi komunikacji - § 9;
- 4) K.1, K.2 – tereny infrastruktury technicznej kanalizacji (przepompownie ścieków i wód opadowych oraz zbiorniki retencyjne) - § 10;
- 5) E.1, E.2, E.3, E.4, E.5 – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki (stacji transformatorowych) - § 11;

- 6) KDL.1 - teren komunikacji - drogi publicznej gminnej - § 12;
- 7) KDD.1 - teren komunikacji - drogi publicznej gminnej - § 13;
- 8) KDD.2, KDD.3 - tereny komunikacji - dróg publicznych gminnych - § 14;
- 9) KDD.4 - teren komunikacji - drogi publicznej gminnej - § 15.

§ 6. Na obszarze planu obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych - określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Łódź-Lubinek i wynoszącej do 224 m nad poziom morza. Ograniczenia wysokości dotyczą również wszystkich urządzeń umieszczanych na obiektach budowlanych, w tym także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 7. 1. W zakresie funkcji terenu oznaczonego symbolem P/U.1 ustala się jego przeznaczenie pod zabudowę produkcyjno-magazynową, składy i zabudowę usługową – z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Stosownie do potrzeb, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, na południowo-wschodniej granicy terenu, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wielkości określonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego lub pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

- 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 70%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,10,
 - b) maksymalna nie może przekraczać wartości 1,00;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech;
- 5) pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w § 6, wysokość budynków nie może przekraczać 15 m, a wysokość urządzeń technologicznych nie może przekraczać 20 m;
- 6) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej:
 - a) dla funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej - 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione,
 - b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 7) w przypadku, gdy obliczona według zasad wymienionych w pkt 6, sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej przekroczy liczbę pięć, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości określonej w przepisach odrębnych, a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi – według rysunku planu;
- 9) wymagane jest zastosowanie atyk kryjących spadek połaci w dachach jednospadowych o spadku połaci do 15 stopni;
- 10) w obiektach istniejących lub w ich fragmentach, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, wymagane jest zastosowanie zasad kształtowania zabudowy określonych w pkt 4, 5, 8 i 9.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych:

- a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m - mierzonyj w linii usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- b) powierzchni nie mniejszej niż 2.000 m² oraz zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 4 pkt 1, 2, 3 i 6 - z wyłączeniem działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
- c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni,
- d) dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).

6. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu obowiązuje obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg oznaczonych symbolami KDL.1, KDD.1, KDD.2.

7. W zakresie zasad obsługi inżynieryjnej terenu obowiązują ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele gospodarczo-bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych drogach; niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, na cele produkcyjne wymagające zaopatrzenia w wodę w ilości przekraczającej wydajność sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z jednego, indywidualnego ujęcia wody – zgodnie z przepisami odrębnymi; zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe – z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej lub własnych zbiorników przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych – do sieci kanalizacji ściekowej w przyległych drogach; odprowadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym stosownie do potrzeb, poprzez urządzenia podczyszczające; dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych; obowiązuje nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych; do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z dachów budynków – na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych,
 - b) z podjazdów – do gruntu poprzez studzienki zabezpieczające przed przenikaniem substancji ropopochodnychlub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) wymagane jest zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych i urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych pod warunkiem:
 - a) zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed powodzią i suszą,
 - b) przebudowy w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
 - c) wystąpienia do właściwego organu o skreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - po zmianie sposobu użytkowania terenu;
- 5) do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz bezprzewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej kablowo-napowietrznej 15 kV/0,4 kV;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami oraz gospodarka odpadami przemysłowymi - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej, jeżeli wartość nieruchomości wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, wysokość jednorazowej opłaty ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

9. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg ustala się usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi – w odległościach nie mniejszych niż określone na rysunku planu.

10. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz standardów jakościowych ogrodzeń:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tablic oraz urządzeń reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych podmiotów gospodarczych usytuowanych na terenie;
- 2) na liniach rozgraniczających drogi, obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,8 m.

§ 8. 1. W zakresie funkcji terenu oznaczonego symbolem P/U/KS.1 ustala się jego przeznaczenie pod zabudowę produkcyjno-magazynową, składy, zabudowę usługową oraz pod obsługę komunikacji – z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Stosownie do potrzeb, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują ustalenia:

- 1) wzdłuż zachodniej granicy terenu jest wymagany pas zieleni urządzonej lub inne rozwiązanie techniczne noszące cechy ekranu ochronnego;
- 2) na zachodniej granicy terenu, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wielkości określonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

- 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 70%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,05,
 - b) maksymalna nie może przekraczać wartości 1,00;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech;
- 5) pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w § 6, wysokość budynków nie może przekraczać 15 m, a wysokość urządzeń technologicznych nie może przekraczać 20 m;
- 6) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej:
 - a) dla funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej - 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione,
 - b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 7) w przypadku, gdy obliczona według zasad wymienionych w pkt 6, sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej przekroczy liczbę pięć, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości określonej w przepisach odrębnych, a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych;
- 8) w odległości 60 m od zachodniej granicy terenu ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) parkingów powyżej 20 miejsc postojowych,

- b) placów manewrowych;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) od linii rozgraniczających drogi – według rysunku planu,
 - b) od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV w odległości 8 m - obowiązujące do czasu jej przebudowy lub likwidacji,
 - c) od zachodniej granicy terenu w odległości 30 m;
- 10) wymagane jest zastosowanie attyk kryjących spadki połączeń w dachach jednospadowych o spadku połączeń do 15 stopni;
- 11) w obiektach istniejących lub w ich fragmentach, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, wymagane jest zastosowanie zasad kształtowania zabudowy określonych w pkt 4, 5, 8 i 9.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych:
- a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m - mierzonyj w linii usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) powierzchni nie mniejszej niż 3.000 m² oraz zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 4 pkt 1, 2, 3 i 6 - z wyłączeniem działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni,
 - d) dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia), w tym za pośrednictwem dróg wewnętrznych, których parametry techniczne muszą odpowiadać wymaganiom zapewniającym bezpieczny, wielkogabarytowy transport ciężarowy o dużym promieniu skrętu.
6. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu obowiązuje obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg oznaczonych symbolami KDD.1, KDD.2, KDD.3.
7. W zakresie zasad obsługi inżynierskiej terenu obowiązują ustalenia:
- 1) zaopatrzenie w wodę na cele gospodarczo-bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych drogach; niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, na cele produkcyjne wymagające zaopatrzenia w wodę w ilości przekraczającej wydajność sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z jednego, indywidualnego ujęcia wody – zgodnie z przepisami odrębnymi; zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe – z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej lub własnych zbiorników przeciwpożarowych;
 - 2) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych – do sieci kanalizacji ściekowej w przyległych drogach; odprowadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym stosownie do potrzeb, poprzez urządzenia podczyszczające; dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych; obowiązuje nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych; do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z dachów budynków – na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych,
 - b) z podjazdów – do gruntu poprzez studzienki zabezpieczające przed przenikaniem substancji ropopochodnychlub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) wymagane jest zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych i urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych pod warunkiem:

- a) zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed powodzią i suszą,
 - b) przebudowy w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
 - c) wystąpienia do właściwego organu o skreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - po zmianie sposobu użytkowania terenu;
- 5) do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz bezprzewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej kablowo-napowietrznej 15 kV/0,4 kV;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami oraz gospodarka odpadami przemysłowymi - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej, jeżeli wartość nieruchomości wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, wysokość jednorazowej opłaty ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

9. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg ustala się usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi – w odległościach nie mniejszych niż określone na rysunku planu.

10. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz standardów jakościowych ogrodzeń:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tablic oraz urządzeń reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych podmiotów gospodarczych usytuowanych na terenie;
- 2) na liniach rozgraniczających drogi, obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,8 m.

§ 9. 1. W zakresie funkcji terenów oznaczonych symbolami P/U/KS.2 i P/U/KS.3 ustala się ich przeznaczenie pod zabudowę produkcyjno-magazynową, składy, zabudowę usługową oraz pod obsługę komunikacji – z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Stosownie do potrzeb, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na fragmentach terenów ustala się strefę ochrony archeologicznej, będącą strefą dla stanowiska archeologicznego (stanowiska nr 114 w obszarze AZP nr 68-51, a w miejscowości Ksawerów stanowiska nr 7), w której obowiązuje:

- a) uzyskanie wytycznych konserwatorskich od właściwego organu ochrony zabytków co do konieczności prowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy inwestycjach liniowych wymagających prac ziemnych,
- b) przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego w przypadku robót ziemnych lub dokonania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy,
- c) w sytuacji odkrycia nowego zabytku archeologicznego - wstrzymania wszelkich prac budowlanych, udostępnienia terenu do badań i wykonanie archeologicznych badań interwencyjnych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów obowiązują ustalenia:

- 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 70%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,05,

- b) maksymalna nie może przekraczać wartości 1,00;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech;
- 5) pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w § 6, wysokość budynków nie może przekraczać 15 m, a wysokość urządzeń technologicznych nie może przekraczać 20 m;
- 6) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej:
 - a) dla funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej - 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione,
 - b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 7) w przypadku, gdy obliczona według zasad wymienionych w pkt 6, sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej przekroczy liczbę pięć, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości określonej w przepisach odrębnych, a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi – według rysunku planu;
- 9) wymagane jest zastosowanie attyk kryjących spadek połaci w dachach jednospadowych o spadku połaci do 15 stopni.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych:

- a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 30 m - mierzonej w linii usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- b) powierzchni nie mniejszej niż 3.000 m² oraz zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 4 pkt 1, 2, 3 i 6 - z wyłączeniem działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
- c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni,
- d) dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia), w tym za pośrednictwem dróg wewnętrznych, których parametry techniczne muszą odpowiadać wymaganiom zapewniającym bezpieczny, wielkogabarytowy transport ciężarowy o dużym promieniu skrętu.

6. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów obowiązuje obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg oznaczonych symbolami KDD.2, KDD.3, KDD.4 oraz z drogi położonej poza obszarem planu – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. W zakresie zasad obsługi inżynierskiej terenów obowiązują ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele gospodarczo-bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych drogach; niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, na cele produkcyjne wymagające zaopatrzenia w wodę w ilości przekraczającej wydajność sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z jednego, indywidualnego ujęcia wody – zgodnie z przepisami odrębnymi; zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe – z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej lub własnych zbiorników przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych – do sieci kanalizacji ściekowej w przyległych drogach; odprowadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym stosownie do potrzeb, poprzez urządzenia podczyszczające; dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych; obowiązuje nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej;

- 3) odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych; do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z dachów budynków – na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych,
 - b) z podjazdów – do gruntu poprzez studzienki zabezpieczające przed przenikaniem substancji ropopochodnychlub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 4) wymagane jest zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych i urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych pod warunkiem:
 - a) zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed powodzią i suszą,
 - b) przebudowy w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
 - c) wystąpienia do właściwego organu o skreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - po zmianie sposobu użytkowania terenu;
 - 5) do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz bezprzewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych;
 - 6) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej kablowo-napowietrznej 15 kV/0,4 kV;
 - 7) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami oraz gospodarka odpadami przemysłowymi - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8. W zakresie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej, wysokość jednorazowej opłaty, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości.
9. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg ustala się usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi – w odległościach nie mniejszych niż określone na rysunku planu.
10. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz standardów jakościowych ogrodzeń:
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tablic oraz urządzeń reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych podmiotów gospodarczych usytuowanych na terenie;
 - 2) na liniach rozgraniczających drogi, obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,8 m.
- § 10. 1.** W zakresie funkcji terenów oznaczonych symbolami K.1 i K.2 ustala się ich przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną kanalizacji – przepompownie ścieków i wód opadowych oraz zbiorniki retencyjne.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów obowiązują ustalenia:
- 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 20%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) gabaryty i forma urządzeń – według standardów stosowanych przez dysponenta infrastruktury technicznej kanalizacji;
 - 4) w przypadku realizacji indywidualnej zabudowy – wymagane jest ograniczenie wysokości obiektów do 9 m, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w § 6, a także wymagane jest stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połąci co najmniej 25 stopni;

5) rozwiązania techniczne zbiorników retencyjnych muszą zapobiegać powstawaniu w tych miejscach źródeł żerowania ptaków.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości, po wydzieleniu terenów, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów z dróg oznaczonych symbolami KDD.2, KDD.3.

5. W zakresie zasad obsługi inżynieryjnej terenów obowiązują ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele konserwatorskie - z sieci wodociągowej w przyległych drogach;
- 2) wymagane jest zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych i urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych pod warunkiem:
 - a) zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed powodzią i suszą,
 - b) przebudowy w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
 - c) wystąpienia do właściwego organu o skreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - po zmianie sposobu użytkowania terenu;
- 3) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej kablowo-napowietrznej 15 kV/0,4 kV.

6. W zakresie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej, jeżeli wartość nieruchomości wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, wysokość jednorazowej opłaty ustala się na 5% wzrostu wartości nieruchomości.

7. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz standardów jakościowych ogrodzeń:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tablic oraz urządzeń reklamowych;
- 2) na liniach rozgraniczających drogi, obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,8 m.

§ 11. 1. W zakresie funkcji terenów oznaczonych symbolami E.1, E.2, E.3, E.4 i E.5 ustala się ich przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną kanalizacji elektroenergetyki – stacje transformatorowe.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów obowiązują ustalenia:

- 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 60%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) gabaryty i forma urządzeń – według standardów stosowanych przez dysponenta infrastruktury technicznej elektroenergetyki;
- 4) w przypadku realizacji indywidualnej zabudowy – wymagane jest ograniczenie wysokości obiektów do 6 m, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w § 6, a także wymagane jest stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci co najmniej 25 stopni.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości, po wydzieleniu terenów, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów z dróg oznaczonych symbolami KDL.1, KDD.2, KDD.3 oraz z dróg położonych poza obszarem planu – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zasad obsługi inżynieryjnej terenów obowiązuje zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej kablowo-napowietrznej 15 kV.

6. . W zakresie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej, jeżeli wartość nieruchomości wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, wysokość jednorazowej opłaty ustala się na 5% wzrostu wartości nieruchomości.

7. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz standardów jakościowych ogrodzeń:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tablic oraz urządzeń reklamowych;
- 2) na liniach rozgraniczających drogi, obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,8 m.

§ 12. 1. W zakresie funkcji terenu oznaczonego symbolem KDL.1 ustala się jego przeznaczenie pod drogę publiczną kategorii gminnej w klasie drogi lokalnej - poszerzenie pasa drogowego (do wspólnego użytkowania z pasem drogowym położonym poza obszarem planu).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,5 m;
- 2) stosownie do potrzeb, dopuszcza się lokalizację:
 - a) jezdni,
 - b) zatok parkingowych,
 - c) ścieżki rowerowej,
 - d) chodnika,
 - e) pasów zieleni.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości, po wydzieleniu terenu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu obowiązuje włączenie komunikacyjne do pasa drogowego położonego poza obszarem planu.

5. W zakresie zasad obsługi inżynierskiej terenu obowiązują ustalenia:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze;
- 2) lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego oraz dodatkowej, planowanej:
 - a) sieci wodociągowej,
 - b) sieci kanalizacji ściekowej,
 - c) sieci kanalizacji ściekowej tłocznej,
 - d) sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) sieci kanalizacji deszczowej tłocznej,
 - f) sieci gazowej,
 - g) sieci ciepłej,
 - h) sieci energetycznej SN - 15 kV,
 - i) sieci energetycznej NN - 0,4 kV,
 - j) sieci telekomunikacyjnej,
 - k) innych sieci o charakterze magistralnym lub związanych z urządzeniem drogi;
- 3) wymagane jest zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych i urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych pod warunkiem:
 - a) zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed powodzią i suszą,
 - b) przebudowy w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,

c) wystąpienia do właściwego organu o skreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - po zmianie sposobu użytkowania terenu.

6. W zakresie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej, jeżeli wartość nieruchomości wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, wysokość jednorazowej opłaty ustala się na 5% wzrostu wartości nieruchomości.

7. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązuje zakaz lokalizacji tablic oraz urządzeń reklamowych.

§ 13. 1. W zakresie funkcji terenu oznaczonego symbolem KDD.1 ustala się jego przeznaczenie pod drogę publiczną kategorii gminnej w klasie drogi dojazdowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 18 m;
- 2) pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 3) co najmniej jednostronna ścieżka rowerowa;
- 4) co najmniej jednostronny chodnik.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości, po wydzieleniu terenu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu obowiązuje włączenie komunikacyjne do drogi oznaczonej symbolem KDD.2 oraz do drogi położonej poza obszarem planu – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zasad obsługi inżynierskiej terenu obowiązują ustalenia:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze;
- 2) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających:
 - a) sieci wodociągowej,
 - b) sieci kanalizacji ściekowej,
 - c) sieci kanalizacji ściekowej tłocznej,
 - d) sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) sieci kanalizacji deszczowej tłocznej,
 - f) sieci gazowej,
 - g) sieci ciepłej,
 - h) sieci energetycznej SN - 15 kV,
 - i) sieci energetycznej NN - 0,4 kV,
 - j) sieci telekomunikacyjnej,
 - k) innych sieci o charakterze magistralnym lub związanych z urządzeniem drogi;
- 3) wymagane jest zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych i urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych pod warunkiem:
 - a) zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed powodzią i suszą,
 - b) przebudowy w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
 - c) wystąpienia do właściwego organu o skreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - po zmianie sposobu użytkowania terenu.

6. W zakresie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej, jeżeli wartość nieruchomości wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, wysokość jednorazowej opłaty ustala się na 5% wzrostu wartości nieruchomości.

7. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązuje zakaz lokalizacji tablic oraz urządzeń reklamowych.

§ 14. 1. W zakresie funkcji terenów oznaczonych symbolami KDD.2 i KDD.3 ustala się ich przeznaczenie pod drogi publiczne kategorii gminnej w klasie dróg dojazdowych z placami manewrowymi.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na fragmencie terenu oznaczonego symbolem KDD.3 ustala się strefę ochrony archeologicznej, będącą strefą dla stanowiska archeologicznego (stanowiska nr 114 w obszarze AZP nr 68-51, a w miejscowości Ksawerów stanowiska nr 7), w której obowiązuje:

- a) uzyskanie wytycznych konserwatorskich od właściwego organu ochrony zabytków co do konieczności prowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy inwestycjach liniowych wymagających prac ziemnych,
- b) przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego w przypadku robót ziemnych lub dokonania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy,
- c) w sytuacji odkrycia nowego zabytku archeologicznego - wstrzymania wszelkich prac budowlanych, udostępnienia terenu do badań i wykonanie archeologicznych badań interwencyjnych.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenów obowiązują ustalenia:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających - 15 m;
- 2) pojedyncze jezdnie z dwoma pasami ruchu;
- 3) co najmniej jednostronne ścieżki rowerowe;
- 4) co najmniej jednostronne chodniki.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości, po wydzieleniu terenów, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów obowiązuje włączenie komunikacyjne drogi oznaczonej symbolem KDD.2 do drogi oznaczonej symbolem KDL.1.

6. W zakresie zasad obsługi inżynierskiej terenów obowiązują ustalenia:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drogach;
- 2) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających:
 - a) sieci wodociągowej,
 - b) sieci kanalizacji ściekowej,
 - c) sieci kanalizacji ściekowej tłocznej,
 - d) sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) sieci kanalizacji deszczowej tłocznej,
 - f) sieci gazowej,
 - g) sieci ciepłej,
 - h) sieci energetycznej SN - 15 kV,
 - i) sieci energetycznej NN - 0,4 kV,
 - j) sieci telekomunikacyjnej,
 - k) innych sieci o charakterze magistralnym lub związanych z urządzeniem drogi;
- 3) wymagane jest zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych i urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych pod warunkiem:

- a) zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed powodzią i suszą,
- b) przebudowy w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
- c) wystąpienia do właściwego organu o skreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - po zmianie sposobu użytkowania terenu.

7. W zakresie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej, jeżeli wartość nieruchomości wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, wysokość jednorazowej opłaty ustala się na 5% wzrostu wartości nieruchomości.

8. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązuje zakaz lokalizacji tablic oraz urządzeń reklamowych.

§ 15. 1. W zakresie funkcji terenu oznaczonego symbolem KDD.4 ustala się jego przeznaczenie pod drogę publiczną kategorii gminnej w klasie drogi dojazdowej.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na fragmencie terenu ustala się strefę ochrony archeologicznej, będącą strefą dla stanowiska archeologicznego (stanowiska nr 114 w obszarze AZP nr 68-51, a w miejscowości Ksawerów stanowiska nr 7), w której obowiązuje:

- a) uzyskanie wytycznych konserwatorskich od właściwego organu ochrony zabytków co do konieczności prowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy inwestycjach liniowych wymagających prac ziemnych,
- b) przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego w przypadku robót ziemnych lub dokonania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy,
- c) w sytuacji odkrycia nowego zabytku archeologicznego - wstrzymania wszelkich prac budowlanych, udostępnienia terenu do badań i wykonanie archeologicznych badań interwencyjnych.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m;
- 2) pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 3) co najmniej jednostronna ścieżka rowerowa;
- 4) co najmniej jednostronny chodnik.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości, po wydzieleniu terenu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów obowiązuje włączenie komunikacyjne do drogi oznaczonej symbolem KDD.3 oraz do drogi położonej poza obszarem planu – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie zasad obsługi inżynierskiej terenu obowiązują ustalenia:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze;
- 2) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających:
 - a) sieci wodociągowej,
 - b) sieci kanalizacji ściekowej,
 - c) sieci kanalizacji ściekowej tłocznej,
 - d) sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) sieci kanalizacji deszczowej tłocznej,
 - f) sieci gazowej,
 - g) sieci ciepłej,
 - h) sieci energetycznej SN - 15 kV,

- i) sieci energetycznej NN - 0,4 kV,
 - j) sieci telekomunikacyjnej,
 - k) innych sieci o charakterze magistralnym lub związanych z urządzeniem drogi;
- 3) wymagane jest zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych i urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych pod warunkiem:
- a) zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed powodzią i suszą,
 - b) przebudowy w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
 - c) wystąpienia do właściwego organu o skreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - po zmianie sposobu użytkowania terenu.

7. W zakresie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej, jeżeli wartość nieruchomości wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, wysokość jednorazowej opłaty ustala się na 5% wzrostu wartości nieruchomości.

8. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązuje zakaz lokalizacji tablic oraz urządzeń reklamowych.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

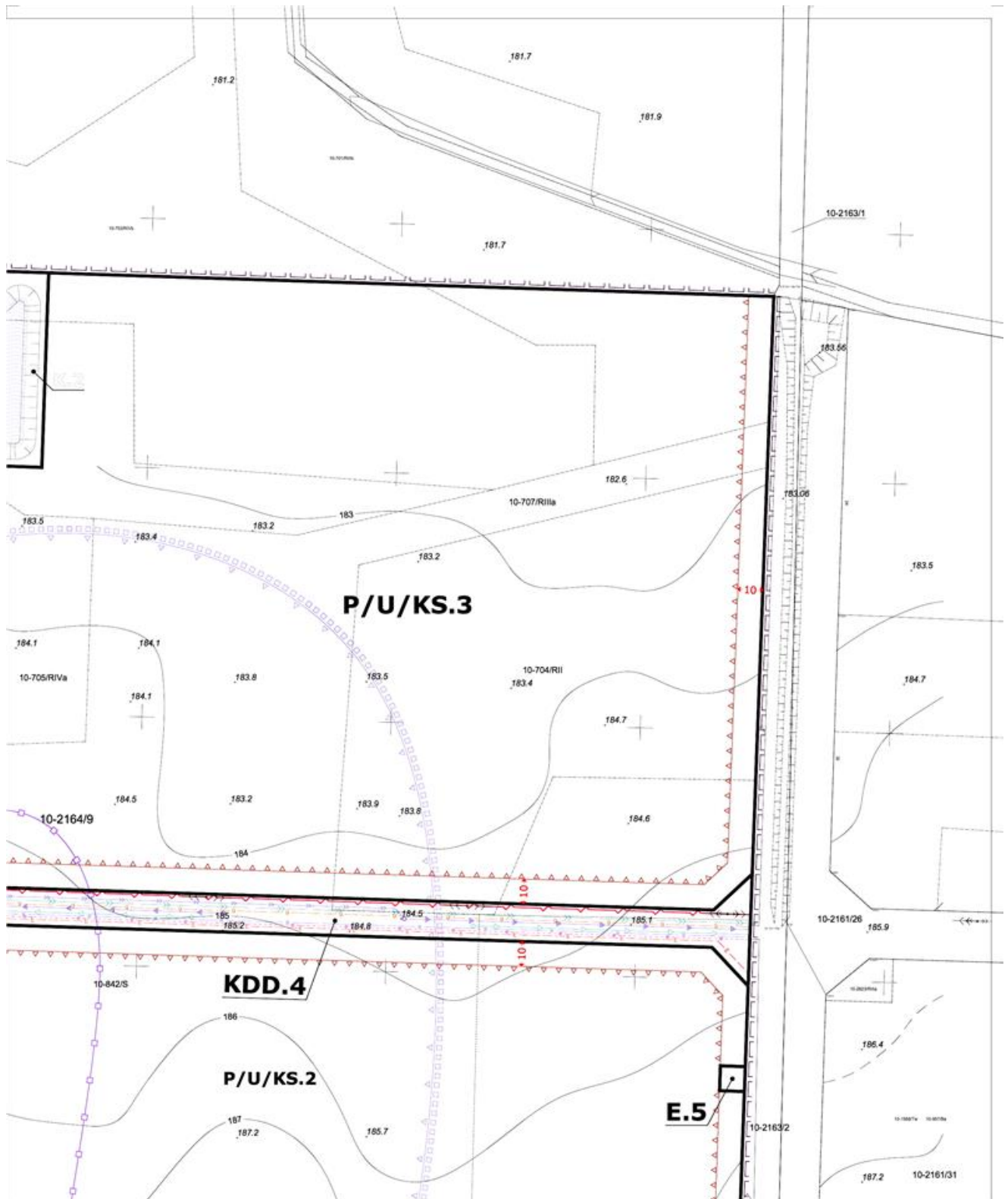
§ 16. W granicach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia:

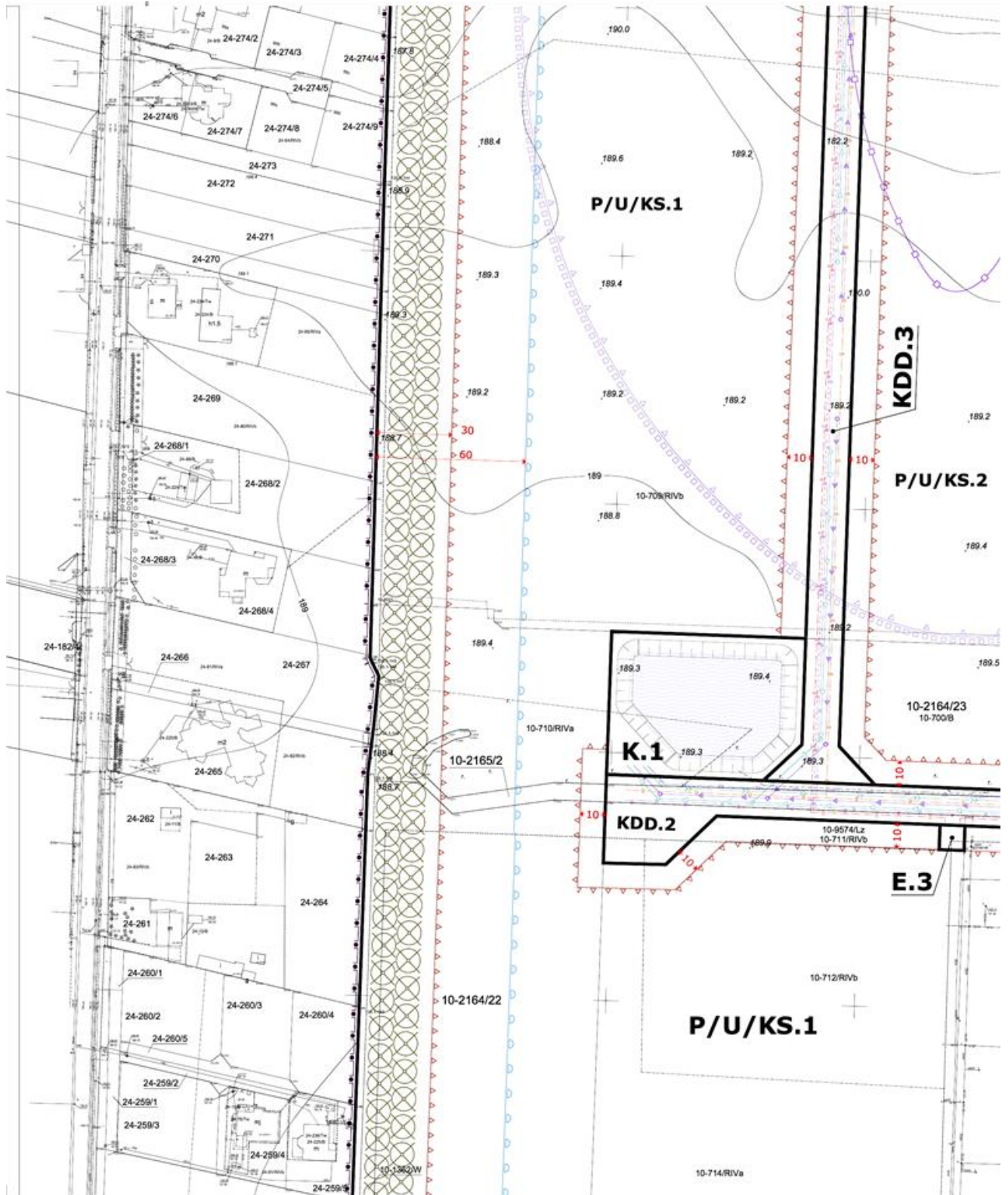
- 1) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice uchwalonego uchwałą nr VIII/44/90 Rady Gminy Pabianice z dnia 12 grudnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 1991 r. Nr 1, poz. 12), zmienionego uchwałą nr XX/166/96 z dnia 19 listopada 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 1997 r. Nr 2, poz. 12) i uznanego za obowiązujący na terenie gminy Ksawerów uchwałą nr IX/43/97 Rady Gminy Ksawerów z dnia 5 sierpnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 19, poz. 120 z 30 września 1997 r.);
- 2) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice w części dotyczącej obszaru wsi Widzew położonego na północ od Łódzkiego Rolno-Spożywczego Rynku Hurtowego i obejmującej działki nr ew. 2164/9, 2164/12, 2164/13, 2165/1 i 2165/2 uchwalonego uchwałą nr VIII/44/90 Rady Gminy Pabianice z dnia 12 grudnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 1991 r. Nr 1, poz. 12), zmienionego uchwałą nr XX/166/96 z dnia 19 listopada 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 1997 r. Nr 2, poz. 12) i uznanego za obowiązujący na terenie gminy Ksawerów uchwałą Nr IX/43/97 Rady Gminy Ksawerów z dnia 5 sierpnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 19, poz. 120 z 30 września 1997 r.), a następnie zmienionego uchwałą nr XXII/142/2000 Rady Gminy Ksawerów z dnia 7 września 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 120, poz. 672 z 28 września 2000 r.).

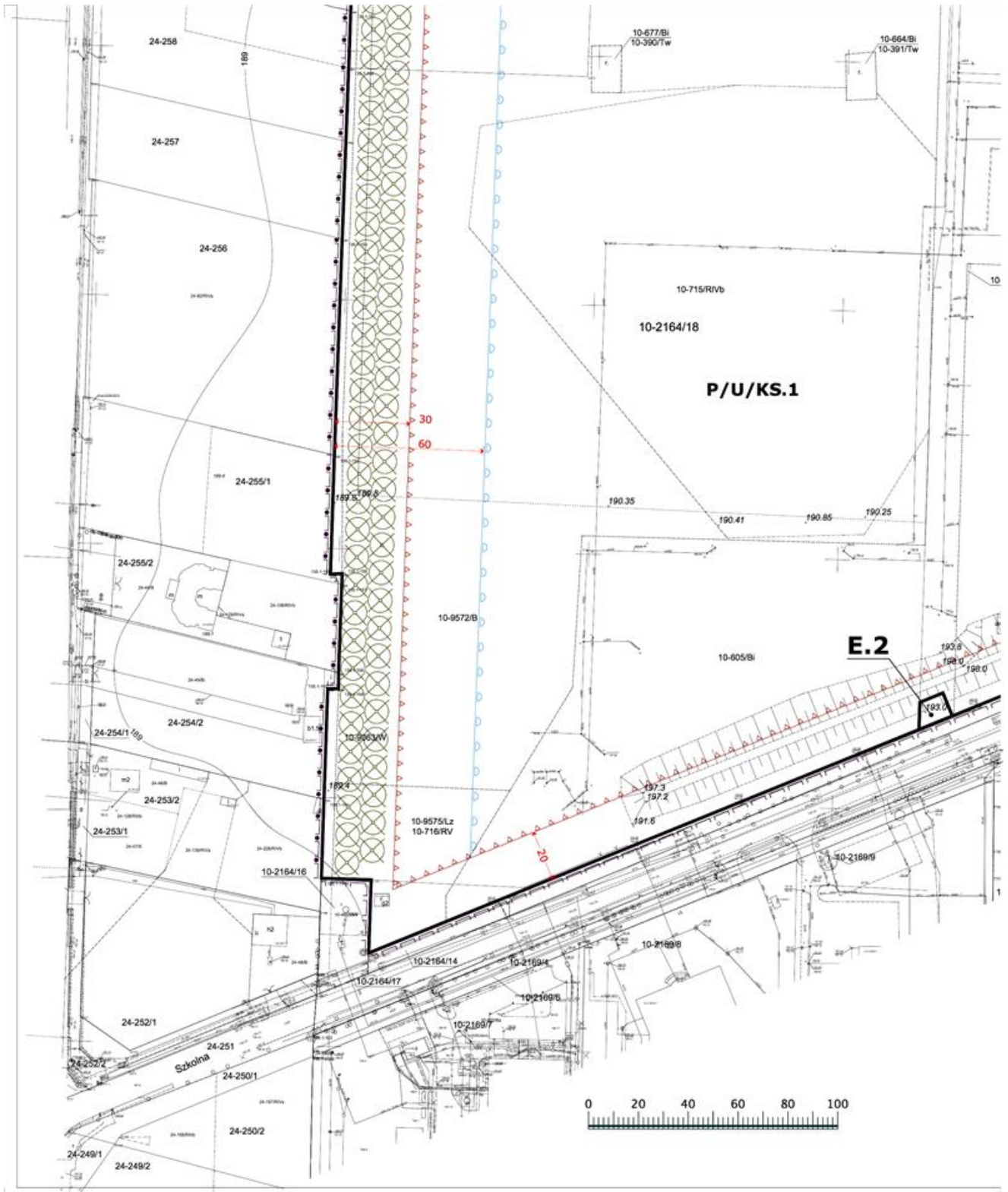
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ksawerów.

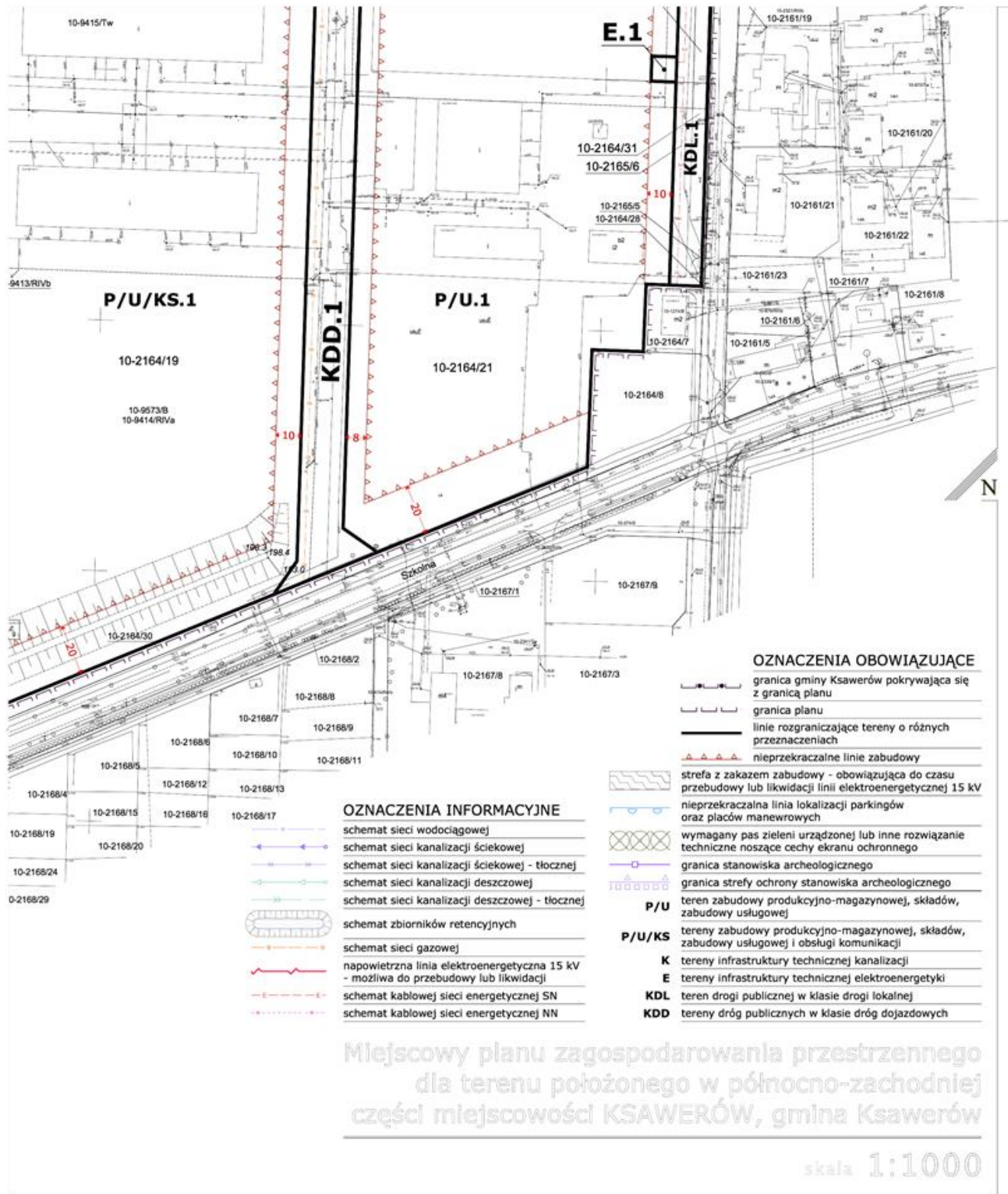
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Ksawerów.











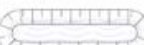









Przewodniczący Rady
Maria Wróbel









OZNACZENIA INFORMACYJNE		OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	schemat sieci wodociągowej		granica gminy Ksawerów pokrywająca się z granicą planu
	schemat sieci kanalizacji ściekowej		granica planu
	schemat sieci kanalizacji ściekowej - tłocznej		linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach
	schemat sieci kanalizacji deszczowej		nieprzekraczalne linie zabudowy
	schemat sieci kanalizacji deszczowej - tłocznej		strefa z zakazem zabudowy - obowiązująca do czasu przebudowy lub likwidacji linii elektroenergetycznej 15 kV
	schemat zbiorników retencyjnych		nieprzekraczalna linia lokalizacji parkingów oraz placów manewrowych
	schemat sieci gazowej		wymagany pas zieleni urządzonej lub inne rozwiązanie techniczne noszące cechy ekranu ochronnego
	napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - możliwa do przebudowy lub likwidacji		granica stanowiska archeologicznego
	schemat kablowej sieci energetycznej SN		granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego
	schemat kablowej sieci energetycznej NN		teren zabudowy produkcyjno-magazynowej, składów, zabudowy usługowej
		P/U	teren zabudowy produkcyjno-magazynowej, składów, zabudowy usługowej i obsługi komunikacji
		P/U/KS	teren infrastruktury technicznej kanalizacji
		K	teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki
		E	teren drogi publicznej w klasie drogi lokalnej
		KDL	teren dróg publicznych w klasie dróg dojazdowych
		KDD	

Załącznik nr 2

do uchwały nr LXVI/449/2014

Rady Gminy Ksawerów

z dnia 5 listopada 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768) Rada Gminy Ksawerów rozstrzyga, co następuje:

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno-zachodniej części miejscowości Ksawerów, gmina Ksawerów, wyłożonego do publicznego wglądu z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko wniesiono jedną uwagę, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Ksawerów - zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

Załącznik nr 3
do uchwały nr LXVI/449/2014
Rady Gminy Ksawerów
z dnia 5 listopada 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE REALIZACJI ZADAŃ Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768) Rada Gminy Ksawerów określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072), stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje samodzielne, realizowane w liniach rozgraniczających dróg gminnych lub poza tymi liniami.

§ 2. Tereny funkcjonalne, w których w przyszłych i odrębnych opracowaniach wystąpią inwestycje należące do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury komunikacyjnej lub technicznej obejmuje:

- 1) tereny oznaczone symbolami KDL.1, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4 wskazane pod budowę dróg gminnych wraz z budową lub uzupełnieniem infrastruktury technicznej;
- 2) tereny oznaczone symbolami K.1, K.2 wskazane pod budowę urządzeń kanalizacji ściekowej i deszczowej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi zgodnie z ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 poz. 885, poz. 938, poz. 1646, z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146), przy czym:




- 1) wydatki majątkowe jednoroczne gminy będzie określała Rada Gminy Ksawerów w uchwale budżetowej;
- 2) wydatki inwestycyjne jednoroczne finansowane z budżetu gminy będą ustalane w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje i wydatki majątkowe, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, zwane przedsięwzięciem, ujmowane będą w załączniku do „Wieloletniej Prognozy Finansowej”.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji ściekowej i deszczowej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 123 poz. 858, zmiany: Dz. U. z 2007 r. Nr 147, poz. 1033, z 2009 r. Nr 18, poz. 97, z 2010 r. Nr 47 poz. 278, Nr 238 poz. 1578, z 2012 r. poz. 951, 1513, z 2014 r. poz. 822) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalane przez Radę Gminy Ksawerów wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.



2. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej wykazanych w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, zmiany: z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101).

Załącznik nr 4
do uchwały nr LXVI/449/2014
Rady Gminy Ksawerów
z dnia 5 listopada 2014 r.




WYRYS ZE STUDIUM 1:10000 granica planu

-  granica administracyjna gminy
-  granice terenów objętych zmianą studium
-  numery porządkowe terenów objętych zmianą studium


PODZIAŁ GMINY NA REJONY

-  granica podziału gminy na rejony
-  rejon zachodni - układ przestrzenny zcentralizowany




POLITYKA PRZESTRZENNA - STREFY DZIAŁAŃ

-  A strefa zurbanizowana - adaptacja
-  R strefa rozwojowa przekształceń ilościowych
-  Rz strefa rozwojowa o przesądzonej funkcji




TERENY O ZDEFINIOWANEJ W STUDIUM FUNKCJI

-  ZD tereny ogrodów działkowych

OCHRONA PRAWNA WARTOŚCI KULTUROWYCH I PRZYRODNICZYCH

-  obiekty wpisane do ewidencji zabytków
-  stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochrony archeologicznej
-  strefy nadzoru archeologicznego

KOMUNIKACJA

-  drogi istniejące
-  drogi projektowane
-  punkty węzłowe



INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

-  istniejące studnie

PROJEKTOWANE FUNKCJE WIODĄCE JEDNOSTEK

- MW - mieszkalnictwo wielorodzinne
- P - nieuciążliwy przemysł i drobna wytwórczość
- U - usługi
- ŁSSE - Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna
- ŁRSRH - Łódzki Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy

OZNACZENIA JEDNOSTEK PRZESTRZENNYCH

-  1C.A/M 1 - numer porządkowy jednostki położonej w tym samym rejonie i o tej samej polityce przestrzennej
- C - oznaczenie rejonu gminy
- A - polityka przestrzenna
-  obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

