

RGP.6727.99.2013

Wypis z planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2005r. nr 378 poz. 3952) **działka nr ew. 68** w Nowej Gadce znajduje się na terenie oznaczonym 4.US.53 i 4.U.54.

§ 156. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.US.52, **4.US.53** o podstawowym przeznaczeniu usług sportowych i rekreacyjnych, z utrzymaniem istniejącego zagospodarowania terenu z prawem do rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, ustala się:

- 1) dopuszczenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu funkcji usług w ramach powierzchni zabudowy podstawowej;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej ;
- 3) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 6,0 m;
- 4) brak strefy konserwatorskiej;
- 5) utrzymanie istniejącej obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa poszczególnych działek z ulic KDL16 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) obowiązek zapewnienia pełnych potrzeb parkingowych w granicach działki zgodnie z § 221;
- 6) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) obowiązek podłączenia do istniejącego systemu infrastruktury technicznej, a w przypadku brak obowiązek podłączenia po ich wykonaniu,
 - b) obowiązują ustalenia szczegółowe rozdziału 6.

§ 157. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.U.54** o podstawowym przeznaczeniu usług, z utrzymaniem istniejącego zagospodarowania terenu, z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy ustala się:

- 1) dopuszczenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu funkcji mieszkaniowej w ramach powierzchni zabudowy podstawowej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu, z uwzględnieniem przepisów szczególnych dotyczących zakazu zabudowy i sposobu użytkowania od linii brzegowej wód (5 m) zawartych w rozdziale 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy podstawowej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60 % działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki,
 - c) maksymalna wysokość 10,0 m, dla budynków gospodarczych i garażowych 6m;
 - d) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20° – 45°, dla budynków gospodarczych i garażowych 0° – 45° , zalecana symetria połaci dachowych;
 - e) materiał pokrycia dachu dowolny, kolor jednolity, stonowany (nawiązujący odcieniem do sąsiednich budynków);
 - f) wysokość ogrodzeń maksymalnie 1,70 m, zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych w części frontowej działki, zalecane sytuowanie ogrodzeń w jednej linii z sąsiadującymi,
 - g) zakaz budowy obiektów podpiwniczonych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy uzupełniającej:
 - a) maksymalnie 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej,
 - b) obowiązują ustalenia ppkt. 3 lit. b, c, d, e, f, g;

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania istniejącej zabudowy podstawowej i uzupełniającej w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem odpowiednich ustaleń jak dla zabudowy nowej w ramach dokonywanej zmiany;
- 6) utrzymanie istniejących podziałów z możliwością łączenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1.200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu 30 mb;
- 7) brak strefy konserwatorskiej;
- 8) utrzymanie istniejącej obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa poszczególnych działek z ulic KDL16, KDL17 oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązek zapewnienia pełnych potrzeb parkingowych w granicach działki zgodnie z § 221;
- 9) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) obowiązek podłączenia do istniejącego systemu infrastruktury technicznej, a w przypadku brak obowiązek podłączenia po ich wykonaniu,
 - b) ogrzewanie z preferencją do paliw ekologicznie czystych,
 - c) obowiązują ustalenia szczegółowe rozdziału 6.

§7. Na terenie objętym planem ustala się:

1. Jako tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych:
 - 1) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.U.34, 1.U.31, 1.U.42, 1.ZP/US.16, 2.UK.1, 2.UO.2, 2.ZP.10, 2.U.65, 2.ZP.74, 3.ZC.17, 3.UO.42, 3.UO.57, 3.UO.58, 3.ZP.60, 4.U.35, 4.UO.40, 4.US.52, 4.US.53, 5.UO.35, 5.U.36, 5.U.39, 5.US65.;
 - 2) tereny, oznaczone na rysunku planu pod budowę i rozbudowę urządzeń obsługi infrastruktury technicznej gminy: 1.W.93, 3.G.26, 3.W.46, 3.W.47, 3.W.59, 5.W.30
 - 3) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD jako przeznaczenie pod drogi publiczne, w parametrach określonych w niniejszej uchwale wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Jako tereny przeznaczone dla działalności inwestycyjnej i produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem P.
3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN i MW zalicza się do terenów „pod zabudowę mieszkaniową”, tereny oznaczone symbolem UO zalicza się do terenów „związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytom dzieci i młodzieży” w rozumieniu art. 113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627), pozostałe tereny nie są zaliczane do terenów chronionych akustycznie.
4. na terenach o przeznaczeniu podstawowym dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN ustala się:
 - a) możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej;
 - b) możliwość lokalizacji obiektów pomocniczych, gospodarczych i garażowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
5. Nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego wyposażania terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną.
6. Powierzchnia działek nowoutworzonych w wyniku podziałów, których wielkość ustalono dla poszczególnych terenów (w części II niniejszej uchwały) dopuszczają zmniejszenie tej powierzchni wynikające z istniejących uwarunkowań, jednak nie więcej niż 10%;
7. Parametry działek budowlanych określone w niniejszym planie nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych lecz dla poprawy warunków istniejącego zagospodarowania.
8. Obiekty budowlane należy rozbudowywać i projektować w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowywana do krajobrazu i otaczającej zabudowy, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych.

9. W ramach przebudowy i rozbudowy istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej i uzupełniającej, budynków gospodarczych i garażowych oraz zagospodarowania terenu w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, zieleni i wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a rodzaj ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania.
10. Dopuszcza się w ramach zabudowy podstawowej lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej zgodnej z przepisami szczególnymi;
11. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki.
12. W zabudowie mieszkaniowej zarówno istniejącej jak i nowej za zgodne z planem uznaje się wprowadzenie usług pod warunkiem, że ich oddziaływanie nie będzie wykraczać poza działkę, chyba że w ustaleniach szczegółowych wprowadzono inny zakres ograniczeń;
13. Lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami prefabrykowanymi od strony przestrzeni publicznej, preferowane ogrodzenie ażurowe oraz z żywopłotów;
14. Zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do wód powierzchniowych i gruntu, z wyłączeniem zrzutów w oparciu o uzyskane pozwolenia wodno-prawne.
15. Podział działek przyległych do dróg krajowych nie spowoduje zwiększenia zjazdów na te drogi lub nowe zjazdy na drogi krajowe winny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą drogi.
16. W odniesieniu do każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie pełnych potrzeb parkingowych na działce zgodnie z §221 pkt. 2 ppkt. 10, a w tym w budownictwie jednorodzinnym zaleca się 2,0 stanowiska na działkę;
17. Zaleca się z uwagi na potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dla ustalonych planem funkcji;
18. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne;
19. Na terenach objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu, obowiązują uzgodnienia projektowanych zamierzeń inwestycyjnych i remontowych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
20. Na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody, przedstawionych na rysunku planu, obowiązuje zachowanie ustaleń zawartych w przepisach szczególnych dotyczących tych terenów.
21. Obowiązuje zachowanie niezabudowanych pasów ochronnych o szerokości co najmniej 5 m wzdłuż cieków w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach rzek i cieków, a także dla ochrony otuliny biologicznej cieków. Na tych terenach wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową.
22. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar dla potrzeb robót konserwacyjnych a także dla ochrony otuliny biologicznej. Na tych terenach wyklucza się wszelką zabudowę.
23. Na terenach narażonych na okresowe podtapianie i zalewanie obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu w oparciu o przepisy szczególne.
24. Na terenach upraw polowych (R) za zgodne z planem uznaje się lokalizacje stawów hodowlanych i rekreacyjnych, oraz zalesienia na glebach klasy V i VI.

25. Na terenach upraw polowych (R) i łąk (RŁ) w przypadku podjęcia działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym zarządcą gospodarki wodnej.
26. W bezpośrednim sąsiedztwie lasów obowiązuje strefa ochronna lasu, w której na odległość 10 m od ściany lasu obowiązuje zakaz zabudowy;
27. W strefie ochrony ujęć wody obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z wydanych decyzji wodno-prawnych.
28. Na terenie gminy objętym niniejszym planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zakaz lokalizowania składowisk odpadów, instalacji do kremowania zwłok, instalacji związanych z odzyskiem lub z unieszkodliwianiem odpadów a także punktów do zbierania lub przekształcania odpadów w tym złomu.
29. Wszelkie inwestycje liniowe (np. wodociągi, gazociągi, linie telefoniczne, kanalizacja, itp.) należy prowadzić pod nadzorem konserwatorskim. O pozwolenie na prowadzenie nadzorów należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 210. 1. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych wzięto pod uwagę koncepcję programowo – przestrzenną uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej na terenie gminy Ksawerów. Jednakże plan dopuszcza zamiennie inne rozwiązania techniczne dotyczące systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Ustala się, że rzeka Gadka (główny ciek gminy) i cieki do niej wpływające będą chronione przed skażeniem ściekami sanitarnymi, co oznacza, że wszystkie przykryte lub zabudowane odcinki rzeki oraz pozostałe cieki zostaną zlikwidowane.

§ 211. 1. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się, że odprowadzenie wód opadowych wszystkich obszarów gminy poprzez ciągi kanalizacji deszczowej oraz powierzchniowo do istniejących cieków naturalnych, rowów melioracyjnych, odwadniających i do gruntu. Głównym odbiornikiem wód opadowych wszystkich obszarów gminy jest rzeka Gadka. W dolnym biegu rzeki na terenie gminy Ksawerów należy wybudować zbiornik retencyjny.

2. Dla cieków i kanałów naturalnych należy wyznaczyć strefę ochronną szerokości 10[m] (po 5[m] od lewego i prawego brzegu cieku lub kanału), w której obowiązywać winien zakaz zabudowy i zmian ukształtowania terenu, aby zachować naturalny kształt doliny i umożliwić swobodny spływ wód opadowych.

3. Na wszystkich dopływach do rzeki Gadki należy zamontować separatory celem zabezpieczenia wód odbiornika przed skażeniem substancjami ropopochodnymi z odwodnień dróg i ulic.

4. W celu usprawnienia odwodnienia ustala się, że istniejące rowy melioracyjne i odwadniające, należy poddać gruntownej modernizacji i konserwacji a przepusty udrożnić.

§ 212. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się, że odprowadzenie ścieków sanitarnych w systemie grawitacyjnym i grawitacyjno – pompowym, poprzez rozbudowany układ sieci kanalizacji gminnej do kolektora „Ksawerów - Pabianice”

2. Do czasu objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji gminnej jak i docelowo dla terenów i obiektów odległych od tej sieci dopuszcza się:

- a) odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem zabezpieczenia wywozu nagromadzonych nieczystości do punktu zlewnego w Pabianicach lub innych

- b) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków
- 3. Zakaz wprowadzenia ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.
- 4. W przypadku wytworzenia ścieków technologicznych, obowiązek ich neutralizacji w miejscu ich powstania przed wprowadzeniem do kanalizacji i odbiornika

§ 213. 1. W zakresie zaopatrzenia gminy w wodę ustala się, utrzymanie istniejącego zapotrzebowanie w wodę w oparciu o istniejące ujęcia wody zlokalizowane przy ulicy Szkolnej oraz w sołectwie Wola Zaradzyńska.

- 2. Dostawy wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 3. Lokalizacja nowych odcinków sieci wodociągowych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych i w porozumieniu z zarządcą drogi.
- 4. Objęcie działaniami ochronnymi terenów źródłowych ujęć wody. Dla istniejących ujęć należy opracować operaty hydrologiczne, wykazujące ewentualną potrzebę wyznaczenia stref ochrony pośredniej, zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie zasad wyznaczenia stref ochronnych źródeł ujęć wody.
- 5. Zakaz wykorzystania istniejących lokalnych otworów studziennych po okresie ich eksploatacji jako zbiorników na odpady lub ścieki.
- 6. Obowiązek zapewnienia na terenach poszczególnych sołectw w przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, obejmującego sieć hydroforową, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wodne, na podstawie przepisów szczególnych.
- 7. Do czasu objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią wodociagową dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w lokalne źródła wody np.: studnie.

§ 214. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się, że magistralne elementy sieci gazowej ze względów eksploatacyjnych i bezpieczeństwa wymagają strefy ochronnej, szczególnie dotyczy to gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 300 [mm]. Strefa ochronna od budownictwa jednorodzinnego o zwartej zabudowie obiektów użyteczności publicznej wynosi 20[m]

- 2. Koncentracja sieci gazowej na terenie gminy winna iść w parze z intensyfikacją działań inwestycyjnych związanych z budową indywidualnych przyłączy do celów grzewczych.
- 3. Użytkowanie gazociągów zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach szczególnych
- 4. Lokalizacja nowoprojektowanych gazociągów przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych i w porozumieniu z właściwym Zakładem Gazowniczym i zarządcą drogi.

§ 215. 1. W zakresie ogrzewania ustala się, że w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła zaleca się stosować paliwa ekologiczne, w tym olej opałowy nisko siarkowy, gaz płynny, energię elektryczną, gaz ziemny przewodowy (w miarę postępu gazyfikacji) oraz wykorzystując odnawialne źródła energii oraz inne nośniki spalane w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji.

§ 216. 1. W zakresie gospodarki odpadami ustala się, obowiązek zbiórki odpadów komunalnych stałych indywidualnie w miejscach wyznaczonych w obrębie każdej nieruchomości, z sukcesywnym wprowadzeniem ich segregacji

- 2. Wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez gminę na wysypisko odpadów
- 3. Likwidacja nielegalnych składowisk odpadów na terenie gminy

§ 217. 1. W zakresie telekomunikacji ustala się, że poziom podstawowych usług telekomunikacyjnych rozwinięty jest w stopniu nieograniczającym rozwój społeczno – gospodarczy gminy.

- 2. Lokalizacja urządzeń jak centrale, szafy dostępowe, czy maszty telefonii komórkowej, po uzasadnieniu techniczno – ekonomicznym, a dla masztów z uwzględnieniem również uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu, ewentualnych zagrożeń dla środowiska, z obowiązkiem przedstawienia przez inwestora raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów szczególnych.

a) zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej na terenach zabudowy mieszkaniowej;
3. Obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń na warunkach określonych przez operatorów sieci.

§ 218. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się, adaptację istniejących i budowę nowych elementów systemu energetycznego tj.

- a) sieci średniego napięcia 15 [KV]
 - b) stacje transformatorowe 15/0,4 [KV]
 - c) sieci niskiego napięcia
2. Lokalizacja nowych stacji transformatorowych 15/0,4 [KV], których realizacja może nastąpić w miarę narastającego zapotrzebowania mocy, na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Dla lokalizacji tych stacji wymagany jest teren o wymiarach, co najmniej 5x5[m], z zapewnieniem bezpośredniego dojazdu do dróg. Inne usytuowanie i ilość stacji transformatorowych, wynikające z narastającego zapotrzebowania mocy nie będzie wymagało zmiany niniejszej uchwały.
3. Dla terenów zwartej zabudowy budowę nowych i modernizowanych sieci elektroenergetycznych jako kablowe, a stacje transformatorowe jako wewnętrzne.
4. W celu ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem pól elektroenergetycznym, wyznacza się obszary ograniczonego użytkowania o szerokościach:
- a) dla istniejącej linii 220[KV]- 60[m] (po 30[m] w każdą stronę od osi linii)
 - b) dla istniejącej linii 110[KV]- 40[m] (po 20[m] w każdą stronę od osi linii)
 - c) dla istniejących i projektowanych linii 15 [KV] – 16[m] (po 8[m] w każdą stronę od osi linii)
- Na obszarach ograniczonego użytkowania należy przewidywać inwestycje, których charakter nie jest związany ze stałym przebywaniem ludzi i po uzyskaniu zgody z właściwym zarządcą linii elektroenergetycznych./
5. Należy zarezerwować miejsce w pasach dróg lub ulic na prowadzenie sieci energetycznej kablem – napowietrznej.

§221 pkt 2 ppkt 10

obowiązuje zapewnienie pełnych potrzeb parkingowych na działce, przy czym w odniesieniu do poszczególnych funkcji i przeznaczenia terenu ustala się:

- a) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 stanowiska na działkę budowlaną, wliczając w to garaż,
- b) dla funkcji usługi oświaty (symbol UO) – minimum 10 stanowisk na 500 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 5 stanowisk na jeden obiekt;
- c) dla funkcji usługi sportu i rekreacji – minimum 10 stanowisk na 100 użytkowników,
- d) dla funkcji usługowej, handlowej, wytwórczej – minimum 1,0 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt,
- e) dla funkcji gastronomii – minimum 10 stanowisk na 100 miejsc;

Wyrys z planu w załączeniu.

Z up. WÓJTA GMINY PASAWERÓW

Tomasz Kacmarek
Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej,
Rolnictwa i Ochrony Środowiska

Urząd Gminy Kozłowo
woj. łódzkie
ul. Kosciuszki 3h
95-054 Kozłowo
Tel./Fax 213 89 82 ; 213 89 50

Wrys z miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Załącznik do pisma z dnia:

znak 267. 627-99. 2013.
skala 1:2000

