



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 8 lipca 2025 r.

Poz. 7180

UCHWAŁA NR XVI/111/2025 RADY GMINY KSAWERÓW

z dnia 29 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 2162/3 w obrębie Ksawerów.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), w związku z uchwałą LXXIII/563/2023 Rady Gminy Ksawerów z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 2162/3 w obrębie Ksawerów, po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ksawerów” przyjętego uchwałą Nr XXIII/183/2020 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 maja 2020r., zmienionego Uchwałą LXV/514/2023 Rady Gminy Ksawerów z dnia 29 maja 2023 r., w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ksawerów, uchwala się co następuje:

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 2162/3 w obrębie Ksawerów, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 2) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu.

4. W granicach opracowania nie występują zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji i zasadach finansowania.

§ 2. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy,
 - e) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - f) linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 3. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię sytuowania budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii o elementy wystroju architektonicznego elewacji budynku na odległość nie większą niż 30cm;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery jego przeznaczenie;
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, w tym funkcji zabudowy i wykorzystania terenu, określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów, wskazując odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej lub terenie, i obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej i powierzchni użytkowej budynków na niej zlokalizowanych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej lub terenie i obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej i/lub powierzchni użytkowej budynków na niej zlokalizowanych.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-ZP;
- 2) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1L.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) teren usług lub zieleni urządzonej;
- 4) teren lasu;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) "Pałac Oskara Kindlera" obiekt wpisany do rejestru zabytków NR A/279 Z 10.051981r.;

7) strefa ochrony ekspozycji.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie oraz kształtowania zabudowy w oparciu o zasady określone dla każdego terenu;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku Pałacu Oskara Kindlera zgodnie z obowiązującą linią zabudowy z uwzględnieniem ustaleń planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych pod warunkiem ich zgodności z ustaleniami dla terenu, na którym są realizowane. Wymóg zgodności z ustaleniami planu nie dotyczy obiektów związanych z prowadzeniem robót budowlanych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i wykonywania prac mogących pogorszyć stosunki wodne na gruntach sąsiednich;
- 3) ustala się obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określonego w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska:
 - a) teren 1U-ZP – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - b) tereny 1L – nie jest normowany akustycznie;
- 4) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach opracowania znajduje się zabytek "Pałac Oskara Kindlera" wpisany do rejestru zabytków pod nr A/279 z dnia 10.05.1981r., dla którego ustala się ochronę na podstawie przepisów odrębnych z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu;
- 2) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach „Parku przy pałacu Oskara Kindlera, ulica Szkolna 12” wpisanego do gminnej ewidencji zabytków Gminy Ksawerów, dla którego ustala się ochroną na podstawie ustaleń niniejszego planu;
- 3) zakaz prowadzenia na działce w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu, robót budowlanych innych niż budowa budynku mającego cechy historyczne tego zabytku;
- 4) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji, dla której ustala się:
 - a) dla terenów zieleni obowiązek prowadzenia działań w oparciu o kompleksowy projekt rewaloryzacji zieleni,
 - b) zakaz lokalizacji budowli o wysokości przekraczającej 6,0m.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
- 4) obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka; zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego;
- 5) obszar planu położony jest w całości w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska „Łódź – Lublinek”, w związku z czym na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) ze względu na stan własności i formę ochrony zabytków nie ustala się szczegółowych zasady i warunków scalania i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu i powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę wewnętrzną łączącą się z drogą publiczną – ul. Szkolna, poza granicami opracowania.

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

- 1) powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej obszaru planu z układem sieci gminnych realizowane poprzez ich budowę i rozbudowę;
- 2) dopuszcza się przebudowę i budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem z zachowaniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszej uchwały;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
- 4) dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały, lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, wykorzystujących wyłącznie, energię aerotermalną i geotermalną w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - rentę planistyczną, w wysokości:

- 1) 30% dla terenu 1ZP-U;
- 2) dla terenów 1L nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług (turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji) lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa z wykluczeniem zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje kształtowanie zieleni parkowej i elementów małej architektury w nawiązaniu do rozwiązań w Parku przy pałacu Oskara Kindlera, ulica Szkolna 12, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków Gminy Ksawerów;

2) obowiązuje stosowanie nawierzchni ciągów pieszych w nawiązaniu do rozwiązań w Parku przy pałacu Oskara Kindlera, ulica Szkolna 12, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków Gminy Ksawerów.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku – Pałac Oskara Kindlera z uwzględnieniem przepisów w zakresie z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz na następujących zasadach:

a) rozbudowa zgodnie z obowiązującą linią zabudowy,

b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla rozbudowywanej części nie wyżej niż do linii wyznaczonej przez górną krawędź pierwszego stropu w istniejącym budynku,

c) w zakresie wykończenia i wystroju elewacji obowiązuje zastosowanie rozwiązań w nawiązaniu do najniższej kondygnacji zasadniczej bryły budynku;

2) nadziemna intensywności zabudowy od 0,50 do 0,70;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;

5) obowiązuje zapewnienie ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce na 15 miejsc dla użytkowników w obiektach gastronomii,

b) 10 miejsc na 50 zatrudnionych w obiektach zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji,

c) 1 miejsce postojowe na każde pełne 150 m² powierzchni użytkowej funkcji innych niż wymienione w lit. a) i b), lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,

d) 1 miejsce do parkowania dla każdego lokalu mieszkalnego,

e) na parkingach dla samochodów osobowych realizowanych na potrzeby zabudowy usługowej i liczących więcej niż 10 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

f) nawierzchni miejsc parkingowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami §11.

5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale IV.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** – teren lasu:

2. Ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 17. 1. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

2) w przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę na zasadach określonych w pkt. 1) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań.

2. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

1) odprowadzenie ścieków poprzez istniejące sieci do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;

2) w przypadku braku możliwości odprowadzania ścieków określonych w pkt. 1) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych rozwiązań w tym zakresie.

3. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach nieruchomości przez naturalną i wymuszoną retencję gruntu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych poprzez zbiorowy system sieci kanalizacji deszczowej.

4. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) dla nowo realizowanych odcinków sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie;
- 3) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, w szczególności określonymi w §12 ust. 3 i 4.

5. Ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez:

- 1) przyłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 2) rozwiązania indywidualne w tym zakresie.

6. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 2) w zakresie wykorzystywania źródeł energii odnawialnej do zaopatrzenia w ciepło, dopuszcza się stosowanie rozwiązań wykorzystujących wyłącznie energię aerotermalną i energię geotermalną, w rozumieniu przepisów odrębnych, z uwzględnieniem z ustaleń niniejszego planu, w szczególności określonych w §12 ust. 3 i 4.

7. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę telekomunikacyjną dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zgodnie z ustaleniami planu, w szczególności z ustaleniami w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

8. W zakresie telekomunikacji ustala obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki odpadami.

Rozdział 5.

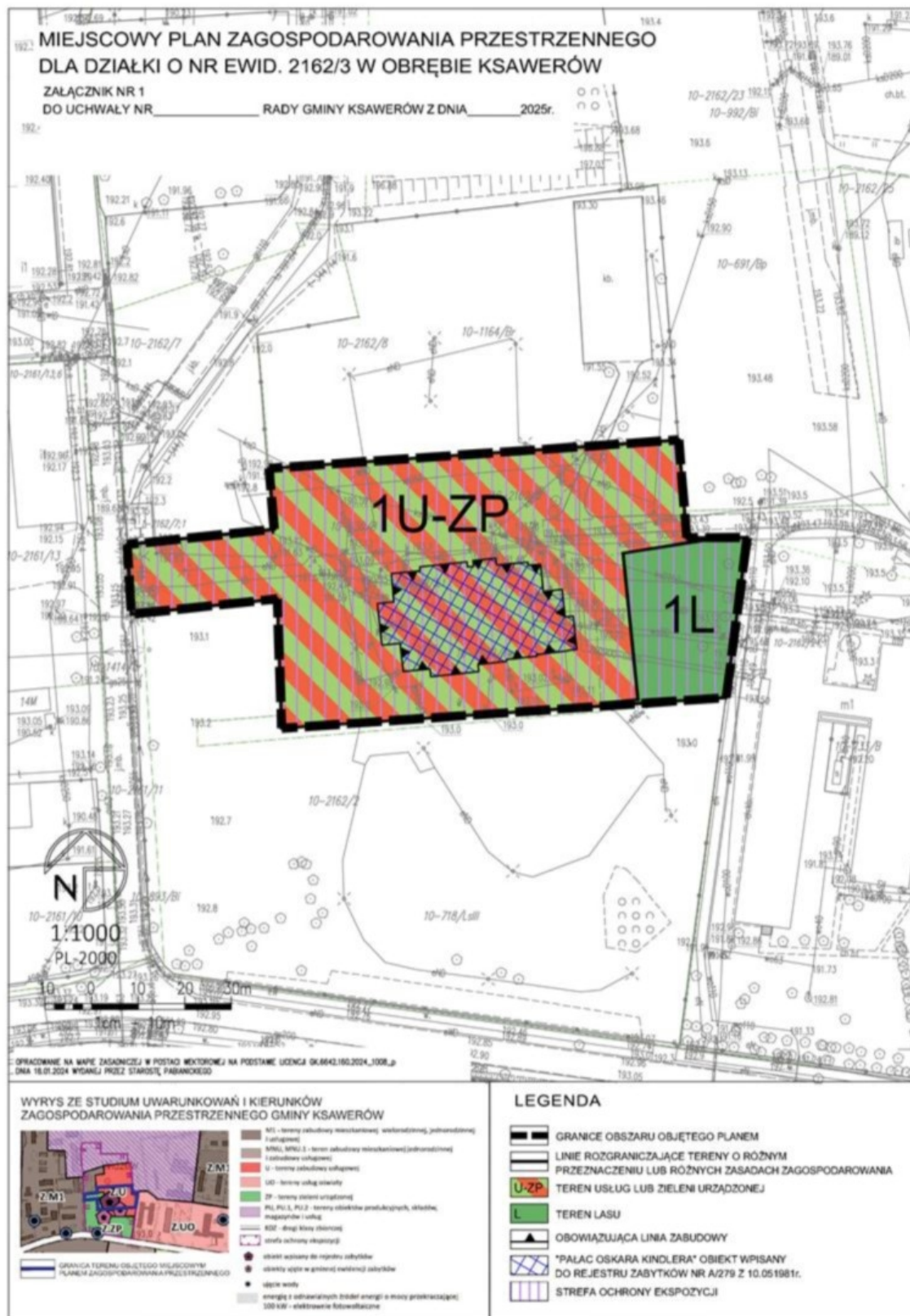
USTALENIA KOŃCOWE

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

Przewodniczący Rady

Arkadiusz Jędrzejczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/111/2025
Rady Gminy Ksawerów
z dnia 29 maja 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/111/2025

Rady Gminy Ksawerów

z dnia 29 maja 2025 r.

Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę