



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 23 października 2025 r.

Poz. 9875

UCHWAŁA NR XX/139/2025 RADY GMINY KSAWERÓW

z dnia 24 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach: Bohaterów Ksawerowa 1939-1945, Obwodowej, Akacjowej, Tymiankowej i Ludowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) oraz art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 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), w związku z uchwałą nr VI/47/2024 Rady Gminy Ksawerów z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach: Bohaterów Ksawerowa 1939-1945, Obwodowej, Akacjowej, Tymiankowej i Ludowej, stwierdzając, że przedmiotowy plan jest zgodny z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów, przyjętej uchwałą nr LXV/514/2023 Rady Gminy Ksawerów z dnia 29 maja 2023 r., **Rada Gminy Ksawerów uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach: Bohaterów Ksawerowa 1939-1945, Obwodowej, Akacjowej, Tymiankowej i Ludowej, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu wykonanego na mapie w skali 1:1 000, obejmującego sześć ponumerowanych arkuszy, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz wiat od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
- a) budowli, obiektów małej architektury, wiat na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - b) elementów architektonicznych budynków tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego;
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 6) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejne liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający teren wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach jednostki planistycznej, a litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ksawerów;
- 8) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) strefa istniejących zadrzewień;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej;
- 7) granice strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 8) strefa kontrolowana gazociągu średniego ciśnienia wybudowanego przed 12 grudnia 2001 r.;
- 9) strefa kontrolowana gazociągu średniego ciśnienia wybudowanego po 12 grudnia 2001 r.;
- 10) wymiary wyrażone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolem **MN-U**;

- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MW-U**;
- 6) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem **KR**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenów dróg lokalnych **KDL** oraz terenu drogi dojazdowej **KDD**.

3. Ustalenie granic terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, zgodnych z ich przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym, nie będących realizacją celów publicznych.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, w ramach przeznaczenia lub przeznaczenia uzupełniającego i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; przepis ustępu nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

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

2. Dla terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie uzupełniające oraz przeznaczenie wykluczane.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, miejsc do parkowania pojazdów, zieleń, obiekty gospodarcze i garażowe.

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

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) wysokość zabudowy: zgodnie z ustaleniami wysokości zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; ustalenia nie dotyczą masztów telekomunikacyjnych – warunki ich realizacji zgodnie z § 14 pkt 1 i wymogami przepisów odrębnych;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: zgodnie z powierzchniami określonymi dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogów nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,

- c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy:
 - urządzeń infrastruktury technicznej,
 - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
- d) zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 3) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 6;
- 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie którego położony jest obszar objęty planem, poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków: zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 4;
- 5) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 6) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
 - a) możliwość na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **MNW** oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług **MN-U** lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie zaliczonej do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
 - b) obowiązek uwzględnienia ustaleń § 14 pkt 4 i 5 w zagospodarowaniu fragmentów terenów położonych w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 7) strefę istniejących zadrzewień, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie zielenią,
 - b) nakazuje się zachowanie terenu jako zadrzewionego oraz zachowanie istniejących zadrzewień,
 - c) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu oraz dojść i dojazdów, przy czym udział powierzchni utwardzonych w powierzchni strefy nie może być większy niż 20%;
- 8) strefę zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której nakazuje się wprowadzenie zwartych nasadzeń w formie drzew i krzewów, osiagających wysokość min. 5 m, tworzących barierę widokowo-akustyczną chroniącą przed uciążliwościami terenów sąsiednich.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 1MN-U i 2MN-U położone są w strefie ochrony układu przestrzennego; w zakresie ochrony układu przestrzennego ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych, masztów telekomunikacyjnych,
 - b) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zabudowy terenu, w tym wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się – nie występują w obszarze.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) stwierdza się, iż w obszarze występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeniami publicznymi są: tereny dróg lokalnych KDL i teren drogi dojazdowej KDD; warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania przestrzeni publicznych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 12. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się granice strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, strefę kontrolowaną gazociągu średniego ciśnienia wybudowanego przed 12 grudnia 2001 r., strefę kontrolowaną gazociągu średniego ciśnienia wybudowanego po 12 grudnia 2001 r. Dla strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują ograniczenia zgodnie z §14 pkt 4. Dla stref kontrolowanych gazociągów stosuje się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów na podstawie przepisów odrębnych z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, przekraczających wysokością rzędne wysokości określone przez powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Łódź, z uwzględnieniem umieszczonych na nich kominów, anten i innych urządzeń:
 - a) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 1MN-U: 225,4 m n.p.m., odpowiadającej rzędnej powierzchni poziomej wewnętrznej,
 - b) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1MNV i terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR: 227 m n.p.m., odpowiadającej najniższej rzędnej powierzchni stożkowej w granicach terenów,
 - c) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW, terenie drogi lokalnej 1KDL i terenie drogi dojazdowej 1KDD: 265 m n.p.m., odpowiadającej najniższej rzędnej powierzchni stożkowej w granicach terenów,
 - d) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 2MN-U i terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR: 270 m n.p.m., odpowiadającej najniższej rzędnej powierzchni stożkowej w granicach terenów,
 - e) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 1MW-U oraz terenach drogi lokalnej 2KDL i 3KDL: 274 m n.p.m., odpowiadającej najniższej rzędnej powierzchni stożkowej w granicach terenów;

- 2) zakaz sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą;
- 3) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 4) granice strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV po obu stronach istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w odległości 6,0 m od jej osi, w których:
 - a) zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV; dopuszcza się jej konserwację, remont, modernizację, rozbudowę, przebudowę, w tym skablowanie, odbudowę oraz nadbudowę przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ograniczeń lit. c - f,
 - c) zakazuje się wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m n.p.t.,
 - e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów niezwiązanych z budową linii elektroenergetycznej;
- 5) ograniczenia pkt 4 związane są ściśle z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej.

§ 15. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się powiązanie obszaru z układem zewnętrznym oraz obsługę obszaru poprzez drogi położone poza obszarem oraz ich części położone w terenach dróg lokalnych KDL, terenie drogi dojazdowej KDD i terenach komunikacji drogowej wewnętrznej KR.

2. Obsługa komunikacyjna terenów z terenów komunikacji wyznaczonych w planie lub z terenów komunikacji istniejących lub wyznaczonych w planach miejscowych położonych poza obszarem planu.

3. W zakresie miejsc do parkowania samochodów:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,2 na 1 mieszkanie,
 - b) dla mieszkańców budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 1 na 1 mieszkanie,
 - c) dla pracowników - 1 na każdych 4 zatrudnionych na zmianie,
 - d) dla pozostałych osób – 1 na każde rozpoczęte 100,0 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej lokali usługowych, to jest powierzchni użytkowej lokalu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe;
- 2) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
 - b) 1 miejsce oraz 4% liczby miejsc postojowych przekraczającej 15 – jeżeli ogólna liczba miejsc przekracza 15, przy czym liczbę miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zaokrąglić do pełnej wartości w górę;
- 3) miejsca do parkowania samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 4) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania samochodów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

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

1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:

- a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą i linią zabudowy,
- c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b, przy zachowaniu poniższych warunków:
 - lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
 - lokalizacja musi zapewniać dostęp do urządzeń dla właściwych służb eksploatacyjnych w taki sposób, aby wykluczyć lub zminimalizować kolizje mogące wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych,
 - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym,
- d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody istniejące i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. b i c;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
- c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
- d) minimalna średnica rur sieci wodociągowej: Ø60 mm;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) możliwość rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej: Ø150 mm,
 - ciśnieniowej: Ø60 mm,
- c) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalniach ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach,
- d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działkach budowlanych; wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami:
 - do ziemi na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników,
- b) przed odprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
- c) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki budowlanej nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,

- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do ziemi lub kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
- a) możliwość rozbudowy sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci: Ø32 mm,
 - c) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) możliwość budowy sieci ciepłowniczej,
 - b) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym instalacji odnawialnego źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8; instalacje, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać minimalne wymagania dotyczące efektywność energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego**:
- a) możliwość rozbudowy sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie **energetyki odnawialnej**:
- a) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych; dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię wiatru o mocy nieprzekraczającej 1 kW,
 - b) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:
 - wolnostojących: o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - zamontowanych na budynkach: bez ograniczeń mocy,
 - c) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię aerotermalną, energię otoczenia, geotermalną, hydrotermalną: bez ograniczeń mocy;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne**:
- a) możliwość rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, o ile z innych ustaleń planu nie wynika inaczej.

§ 17. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 18. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, przy czym wysokość budynków wolno stojących garaży oraz budynków gospodarczych nie może przekraczać 5,0 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie,
 - b) budynków pozostałych – jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 25° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 700,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.

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

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **1MNW**, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, przy czym wysokość budynków wolno stojących garaży oraz budynków gospodarczych nie może przekraczać 5,0 m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) geometria dachów budynków:
 - a) budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie,
 - b) budynków pozostałych – jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 25° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 700,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.

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

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami 1MN-U i 2MN-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) na terenie 1MN-U: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) na terenie 2MN-U: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, przy czym wysokość budynków wolnostojących garaży oraz budynków gospodarczych nie może przekraczać 5,0 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 6) geometria dachów budynków:
 - a) budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie,
 - b) budynków pozostałych – jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 25° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) minimalna powierzchnia:
 - a) działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą lub usługową: 700,0 m²,
 - b) na terenie 2MN-U działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową: 250,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu:
 - a) działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą lub usługową: 18,0 m,
 - b) na terenie 2MN-U działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową: 10,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100° .

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

§ 22. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MW, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 7) geometria dachów budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 5 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70° - 110° .

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

§ 23. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem 1MW-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,8;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;

7) geometria dachów budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1 200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.

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

§ 24. 1. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolem od 1KDL do 3KDL, ustala się przeznaczenie: tereny dróg lokalnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL: fragment drogi o szerokości w obszarze od 3,1 m do 3,4 m,
 - b) 2KDL: fragment drogi o szerokości w obszarze od 0,0 m do 2,6 m,
 - c) 3KDL: fragment drogi o szerokości w obszarze od 0,0 m do 4,5 m;
- 2) możliwość obsługi komunikacyjnej przyległych terenów i działek.

3. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 25. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD, ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

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

- 1) fragmentu drogi o szerokości w obszarze: od 0,0 m do 10,7 m;
- 2) możliwość obsługi komunikacyjnej przyległych terenów i działek.

3. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 26. 1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR i 2KR, ustala się przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KR: fragment drogi o szerokości w obszarze od 0,0 m do 7,6 m,
 - b) 2KR: fragment drogi o szerokości w obszarze od 0,0 m do 10,0 m;
- 2) możliwość obsługi komunikacyjnej przyległych terenów i działek.

3. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

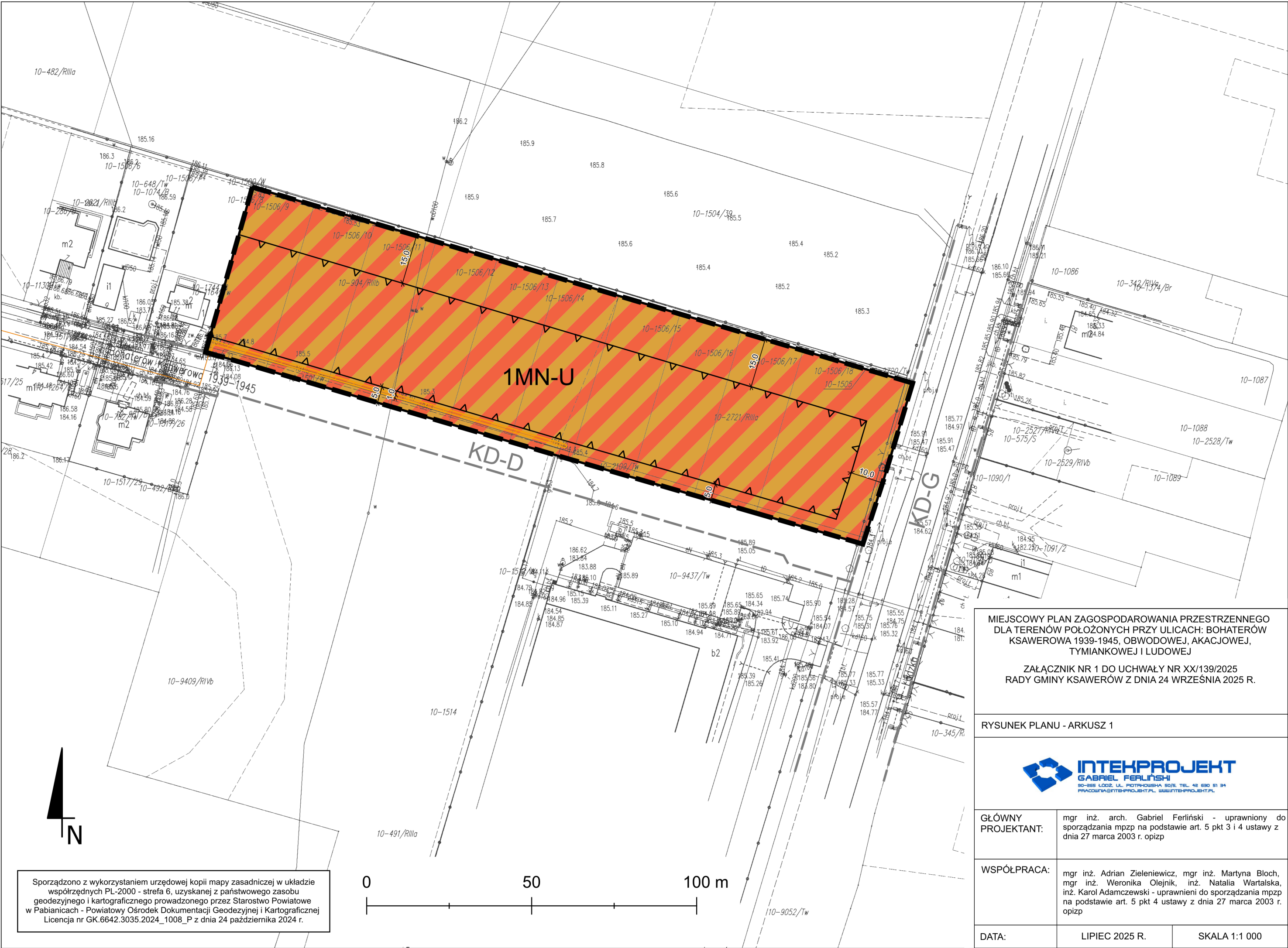
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ksawerów.

Przewodniczący Rady Gminy
Ksawerów

Arkadiusz Jędrzejczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/139/2025
Rady Gminy Ksawerów
z dnia 24 września 2025 r.



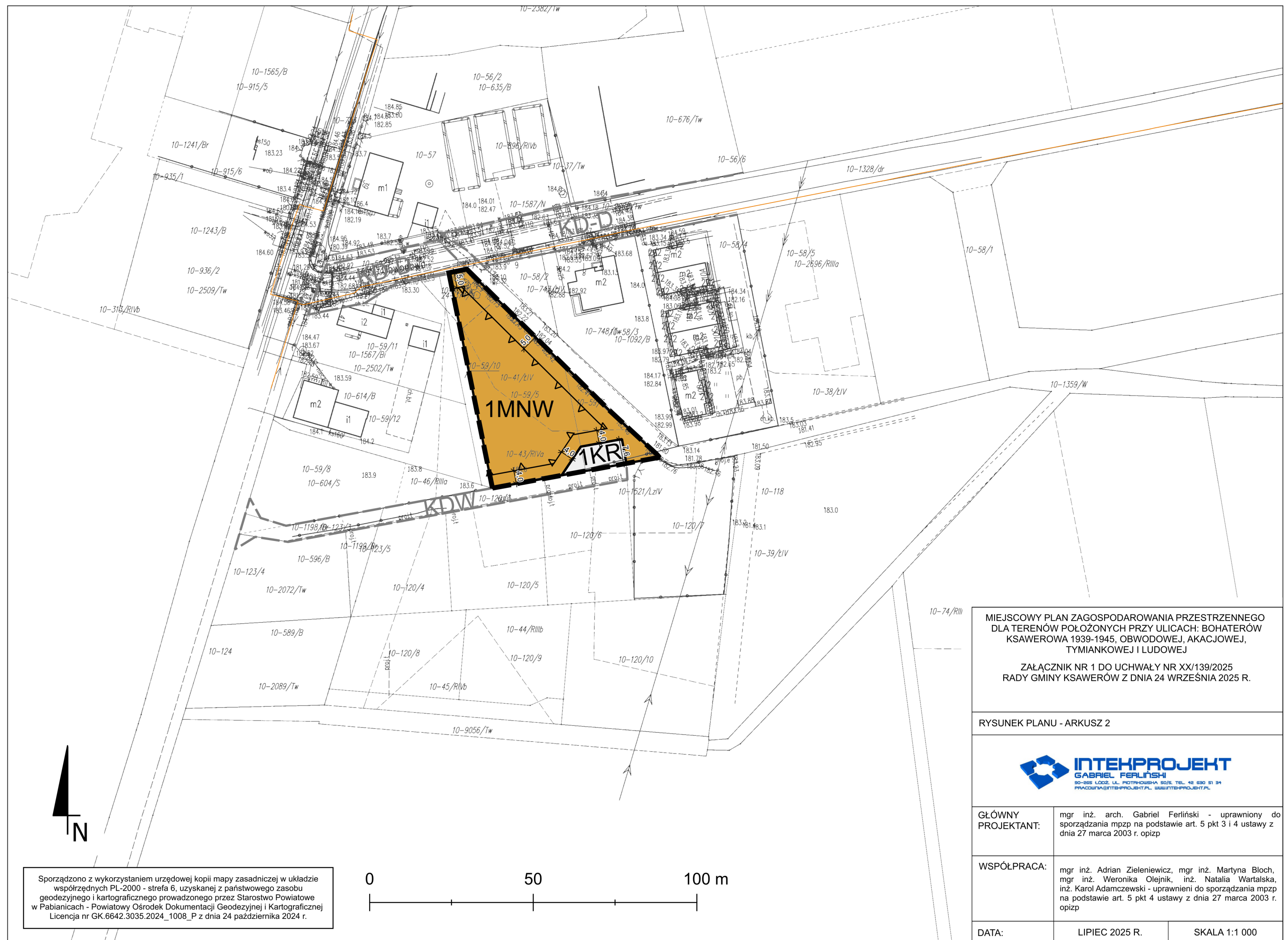
MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY ULICACH: BOHATERÓW
KSAWEROWA 1939-1945, OBWODOWEJ, AKACJOWEJ,
TYMIANKOWEJ I LUDOWEJ

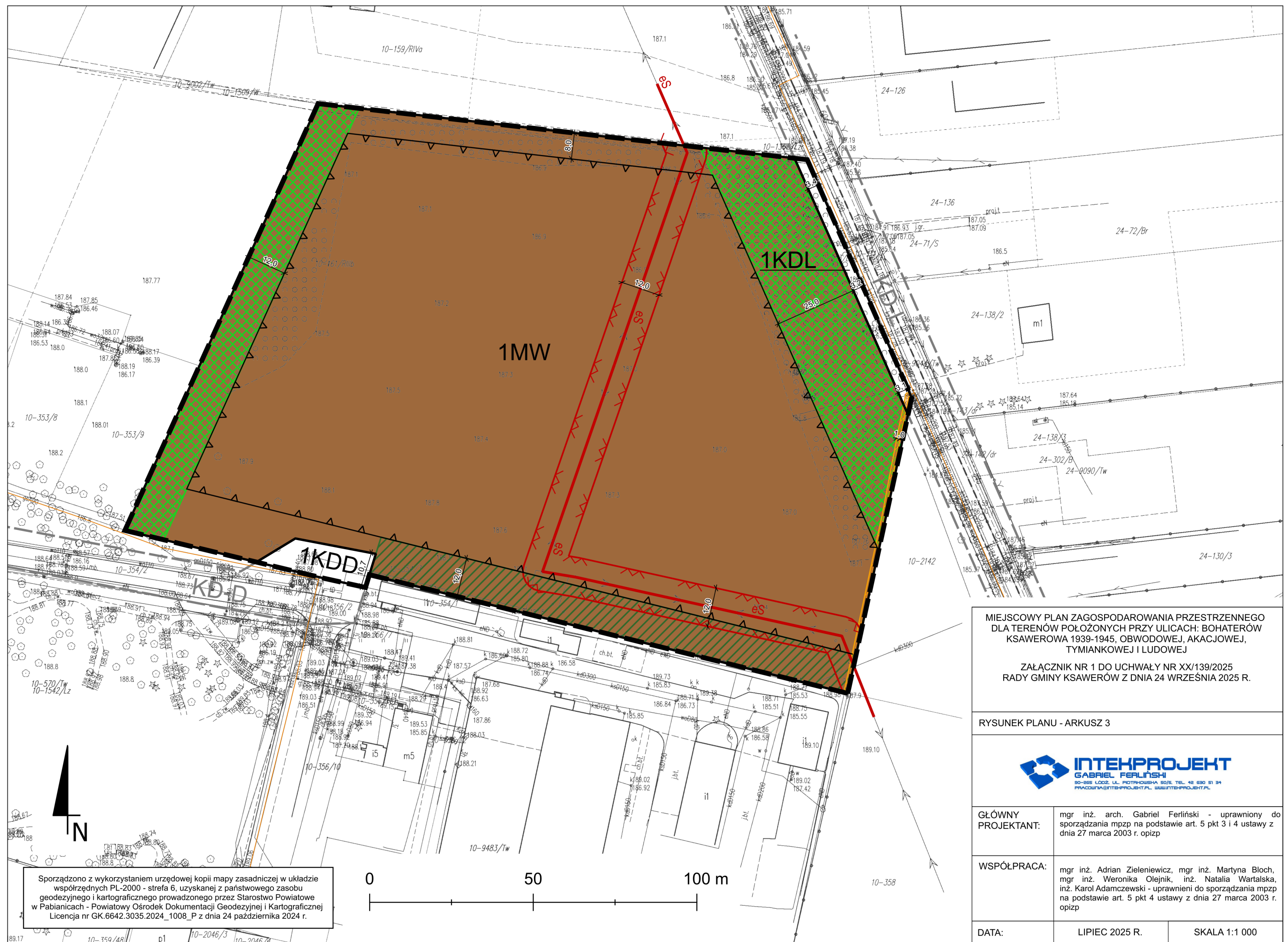
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XX/139/2025
RADY GMINY KSAWERÓW Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2025 R.

RYСУNEK PLANU - ARKUSZ 1



GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński - uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp	
WSPÓŁPRACA:	mgr inż. Adrian Zieleniewicz, mgr inż. Martyna Bloch, mgr inż. Weronika Olejnik, inż. Natalia Wartalska, inż. Karol Adamczewski - uprawnieni do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp	
DATA:	LIPIEC 2025 R.	SKALA 1:1 000

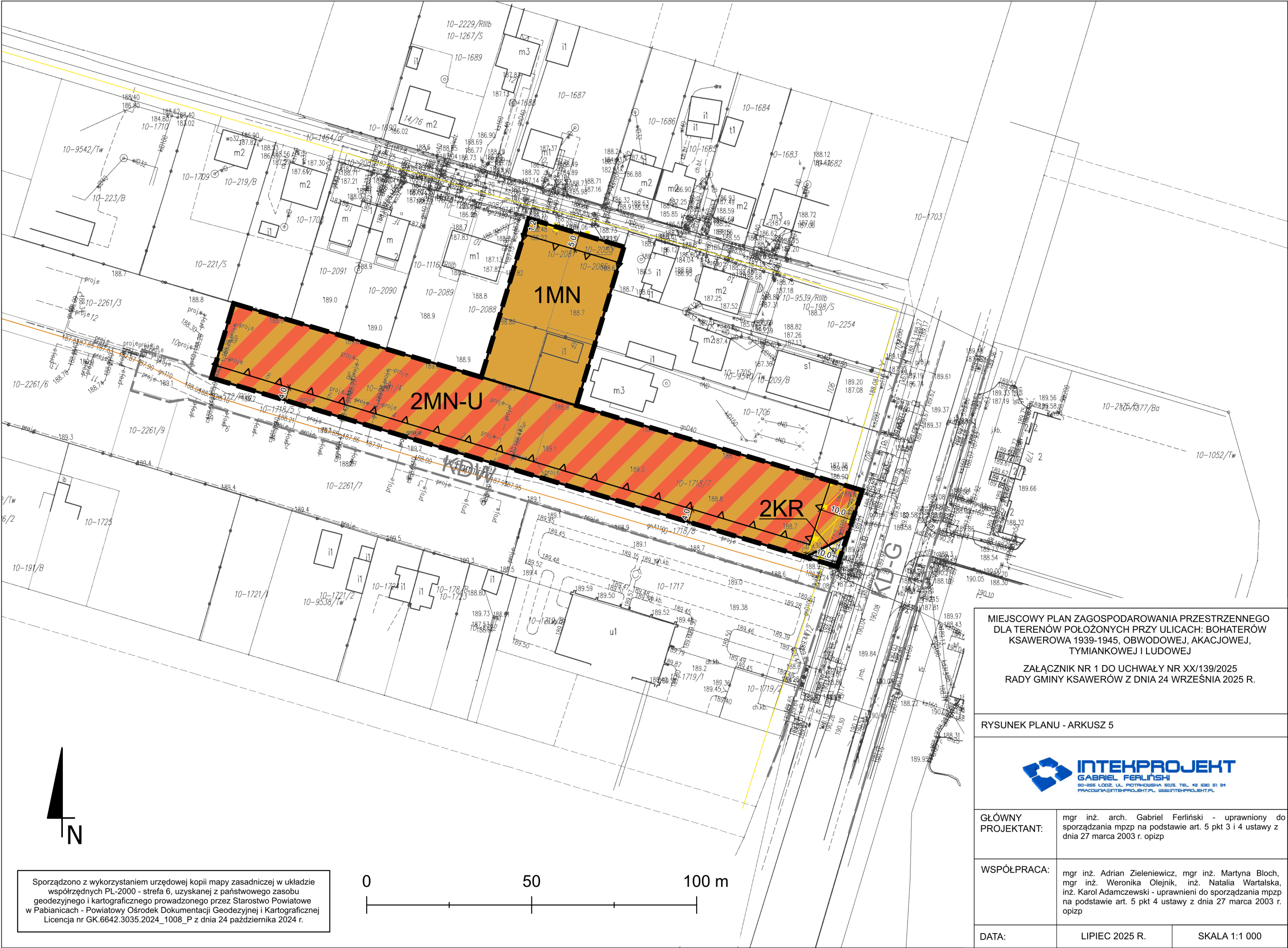






Sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych PL-2000 - strefa 6, uzyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach - Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Licencja nr GK.6642.3035.2024_1008_P z dnia 24 października 2024 r.

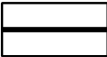
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY ULICACH: BOHATERÓW KSAWEROWA 1939-1945, OBWODOWEJ, AKACJOWEJ, TYMIANKOWEJ I LUDOWEJ ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XX/139/2025 RADY GMINY KSAWERÓW Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2025 R.		
RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 4		
		
GLÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński - uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp	
WSPÓŁPRACA:	mgr inż. Adrian Zieleniewicz, mgr inż. Martyna Bloch, mgr inż. Weronika Olejnik, inż. Natalia Wartalska, inż. Karol Adamczewski - uprawnieni do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp	
DATA:	LIPIEC 2025 R.	SKALA 1:1 000

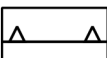


OZNACZENIA

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

- 

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- 

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- 

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- 

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- 

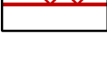
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- 

TERENY DRÓG LOKALNYCH
- 

TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- 

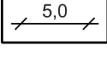
TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- 

STREFA ISTNIEJĄCYCH ZADRZEWNIEŃ
- 

STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- 

GRANICE STREFY OCHRONNEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- 

STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYBUDOWANA PRZED 12 GRUDNIA 2001 R.
- 

STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYBUDOWANA PO 12 GRUDNIA 2001 R.
- 

WYMIARY WYRAŻONE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

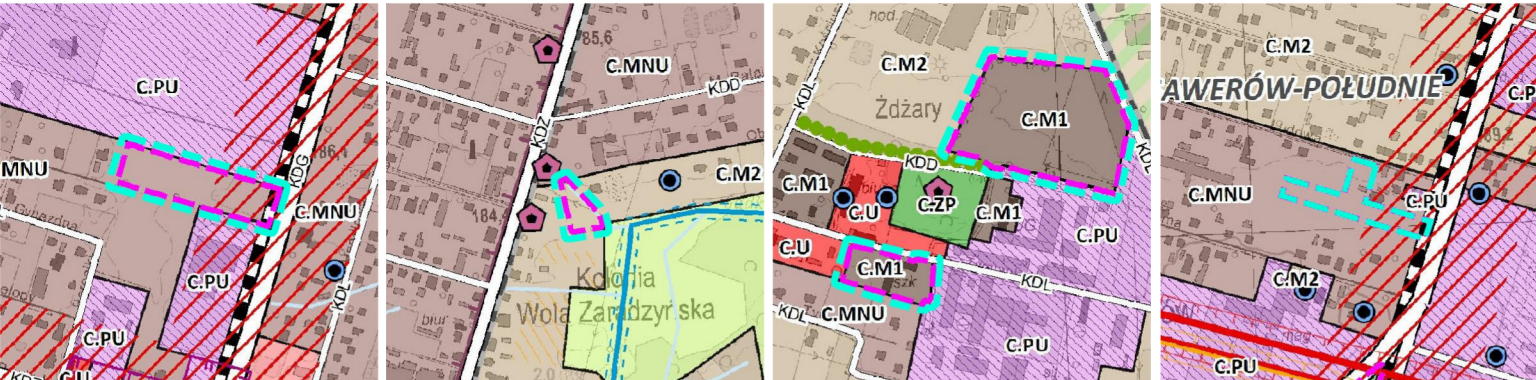
- 

NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- 

OŚ ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU WYBUDOWANEGO PRZED 12 GRUDNIA 2001 R.
- 

OŚ ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU WYBUDOWANEGO PO 12 GRUDNIA 2001 R.

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KSAWERÓW, PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR LXV/514/2023 RADY GMINY KSAWERÓW Z DNIA 29 MAJA 2023 R.



 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OZNACZENIA

GRANICE ADMINISTRACYJNE

- 

granica administracyjna gminy
- 

granica sołectwa

PRZEZNACZENIE TERENU

- 

M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej
- 

MNU, MNU.1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- 

M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 

M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z zielenią towarzyszącą
- 

U - tereny zabudowy usługowej
- 

PU, PU.1, PU.2 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- 

ZP - tereny zieleni urządzonej
- 

ZN - tereny zieleni nieurządzonej

ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

- 

KDG - droga klasy głównej
- 

KDZ - drogi klasy zbiorczej
- 

KDL - drogi klasy lokalnej
- 

KDD - drogi klasy dojazdowej
- 

linia tramwajowa

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- 

cieki wodne
- 

szpaler drzew do zachowania

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- 

obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- 

strefa ochrony układu przestrzennego

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 

linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV
- 

linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- 

granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia
- 

gazociąg wysokiego ciśnienia
- 

granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia
- 

ujęcie wody

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- 

rejon koncentracji usług
- 

obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - elektrownie fotowoltaiczne
- 

strefa ochronna rzeki Gądky

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM

- 

granice obszaru objętego zmianą studium

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY ULICACH: BOHATERÓW KSAWEROWA 1939-1945, OBWODOWEJ, AKACJOWEJ, TYMIANKOWEJ I LUDOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XX/139/2025 RADY GMINY KSAWERÓW Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2025 R.

RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 6



GLÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński - uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp	
WSPÓŁPRACA:	mgr inż. Adrian Zieleniewicz, mgr inż. Martyna Bloch, mgr inż. Weronika Olejnik, inż. Natalia Wartalska, inż. Karol Adamczewski - uprawnieni do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp	
DATA:	LIPIEC 2025 R.	SKALA 1:1 000

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XX/139/2025
Rady Gminy Ksawerów
z dnia 24 września 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ksawerów
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla
terenów położonych przy ulicach: Bohaterów Ksawerowa 1939-1945, Obwodowej, Akacjowej,
Tymiankowej i Ludowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań
własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) Rada Gminy Ksawerów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach: Bohaterów Ksawerowa 1939-1945, Obwodowej, Akacjowej, Tymiankowej i Ludowej wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny dróg publicznych: tereny dróg lokalnych (KDL), teren drogi dojazdowej (KDD) oraz niepublicznych: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu komunikacji, które będą obciążać budżet gminy Ksawerów, obejmować będzie wykup gruntów pod istniejące drogi publiczne – tereny dróg lokalnych (KDL), teren drogi dojazdowej (KDD), wymagające dostosowania do obowiązujących parametrów wskazanych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz pod realizację nowych dróg publicznych. Drogi publiczne wskazane w projekcie planu wymagać będą również urządzenia nawierzchni jezdni i chodników.

Realizacja lub modernizacja wyznaczonych w obszarze objętym planem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) nie będzie obciążała budżetu gminy Ksawerów.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – rozbudowę sieci wodociągowej;
- 2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej;

3) kanalizacji deszczowej – rozwój sieci kanalizacji deszczowej.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 4. Finansowanie inwestycji

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z środków zewnętrznych:
 - a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
 - b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Gminy Ksawerów, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/139/2025

Rady Gminy Ksawerów

z dnia 24 września 2025 r.

Zalacznik3.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