

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W JEŻOWIE
z dnia.....r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu
Rewica B oraz fragmentu obrębu Wola Łokotowa**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) w związku z uchwałą Nr XLIII/264/2018 Rady Gminy Jeżów z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Rewica B oraz fragmentu obrębu Wola Łokotowa stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeżów zatwierdzonego uchwałą Nr X/79/2011 Rady Gminy Jeżów z dnia 17 sierpnia 2011 r., Rada Miejska w Jeżowie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Rewica B oraz fragmentu obrębu Wola Łokotowa zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Jeżowa, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.
- 5) dane przestrzenne sporządzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały, zawierające:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
 - b) atrybuty zawierające informację o planie;
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

2. Granice obszaru planu, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, zgodnie z uchwałą Nr XLIII/264/2018 Rady Gminy Jeżów z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Rewica B oraz fragmentu obrębu Wola Łokotowa.

§2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dopuszczalnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenem o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów, gzymsów oraz części budynków, takich jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem;

- 5) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na tym terenie; tj. stanowić min. 50% powierzchni terenu oznaczonego danym symbolem i wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 7) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 w granicach określonych w § 1;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 10) **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.

§3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. 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; zwane dalej liniami rozgraniczającymi;
 - 3) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów.

3. Oznaczenie na rysunku planu granic rezerwatu przyrody Rawka jest oznaczeniem obowiązującym, dotyczącymi obiektów i obszarów ustalonych na mocy przepisów odrębnych.

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

ROZDZIAŁ 2

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§4. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczone symbolami **1RZ** i **2RZ**;
- 2) teren wód powierzchniowych i zieleni, objęty formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – rezerwat przyrody Rawka, oznaczony symbolem **1WS/ZN**;
- 3) lasy, oznaczone symbolem **1ZL-4ZL**;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD-3KDD**;

2. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające terenów dróg dojazdowych KDD.

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

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

§5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się: nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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

- 1) w zakresie ochrony krajobrazu, z uwagi na lokalizację obszaru w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki, ustala się ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w granicach rezerwatu przyrody Rawka obowiązują wymogi ochronne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących realizację inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących realizację inwestycji celu publicznego;
- 5) ograniczenie ingerencji w środowisko naturalne w zakresie niezbędnym do zagospodarowania terenu wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów w obszarze nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 7) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4,
 - b) nakaz prowadzenia wszelkiej działalności w obszarze w sposób minimalizujący ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) obszar znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 (Zbiornik Koluszki-Tomaszów), zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 8) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje zwiększenie wysokości bezwzględnej terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do wysokości bezwzględnej rodzimego gruntu; zakaz nie dotyczy niwelacji związanych z budową obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - c) zakaz składowania odpadów.

§7. **Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

§8. Wymagania wynikające z potrzeb **kształtowania przestrzeni publicznych**:

- 1) ustala się, iż przestrzeniami publicznymi są: tereny dróg publicznych: KDD;
- 2) dla przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt 1:
 - a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§9. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy: nieprzekraczająca 7,0 m; ograniczenie nie dotyczy obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obszar w całości zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki (ustanowiony rozporządzeniem nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997r. (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 18, poz.113));
- 2) ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody podlegają tereny w granicach rezerwatu przyrody Rawka (obszaru uznanego za rezerwat przyrody Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 29 lipca 2020 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Rawka” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 4552, z 2023 r. poz. 251));
- 3) wymogów dla terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

§11. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym nie ustala się.

§12. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej oraz obsługę komunikacyjną obszaru poprzez wyznaczone tereny dróg publicznych – tereny dróg dojazdowych 1KDD-3KDD oraz drogi położone poza obszarem;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów dróg dojazdowych 1KDD-3KDD zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę lub wymianę,
 - b) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów w sposób nie powodujący ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - c) ustala się powiązanie sieci w obszarze z układem zewnętrznym poprzez urządzenia i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b,
 - d) warunki realizacji sieci infrastruktury technicznej na terenie rezerwatu przyrody Rawka zgodnie z zakazami i odstępstwami od zakazów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz budownictwa; dopuszcza się wykorzystanie wód gruntowych oraz wód opadowych i roztopowych,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - c) parametry sieci i jej wyposażenie muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej – Ø150 mm,
 - ciśnieniowej Ø60 mm;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działek,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg: do ziemi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę sieci gazowej,
 - b) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: Ø 32 mm;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej oraz dopuszcza się, z wyjątkiem lasów (ZL), budowę sieci w systemie napowietrzno-kablowym;
- 7) w zakresie **telekomunikacji**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych,
 - b) warunki realizacji bezprzewodowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§14. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) obowiązuje zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zgodnie z przepisami ustawy.

§16. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu dający podstawę do naliczenia opłaty.

ROZDZIAŁ 3 **Ustalenia szczegółowe**

§17. 1. Dla terenów **użytków zielonych, łąk i pastwisk**, oznaczonych symbolem **1RZ i 2RZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **użytki zielone, łąki i pastwiska**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
- b) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych.

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

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji oraz poprzez tereny przyległych działek, posiadających dostęp do dróg publicznych.

§18. 1. Dla terenu wód powierzchniowych i zieleni, objętego formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – rezerwatu przyrody Rawka, oznaczonego symbolem 1WS/ZN, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: **rezerwat przyrody** (rezerwat przyrody Rawka);
- 2) dopuszczalne: zgodnie z zakazami i odstępstwami od zakazów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

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

- 1) zakaz realizacji budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 90%, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji oraz poprzez tereny przyległych działek, posiadających dostęp do dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§19. 1. Dla terenu lasu, oznaczonego symbolem 1ZL-4ZL, ustala się przeznaczenie: las.

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

- 1) ustala się prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: obsługa komunikacyjna terenów poprzez przyległe działki, posiadające dostęp do dróg publicznych.

§20. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD-3KDD, ustala się

- 1) przeznaczenie: droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: na terenach 1KDD i 2KDD drogowe obiekty inżynierskie.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – w obszarze pas terenu o szerokości:
 - a) terenu 1KDD: od 8,2 m do 12,0 m,

- b) terenu 2KDD: od 7,0 m do 12,0 m,
- c) terenów 3KDD: od 8,4 m do 15,0 m,
- 2) przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji uzbrojenia terenu.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy końcowe

§21. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/195/02 Rady Gminy Jeżów z dnia 14 marca 2002 r.

§22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jeżowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Jeżowie