

**UCHWAŁA NR XLIV/251/2017
RADY GMINY ŻELECHLINEK**

z dnia 29 grudnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek,
dla części obrębu Żelechlin**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek, przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/210/2009 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 30 lipca 2009 r., Rada Gminy Żelechlinek **uchwała co następuje:**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Żelechlin, zwaną dalej „planem”, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, zatytułowanym „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Żelechlin”, stanowiącym **załącznik nr 1 do uchwały**.

2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice zostały określone w załączniku graficznym do Uchwały Nr XXII/150/2016 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Żelechlin.

§ 2. Celem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania dla istniejącej zabudowy zagrodowej oraz umożliwienie rozbudowy zabudowy na wybranych terenach.

§ 3. 1. Plan ze względu na brak uwarunkowań nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Ustalenia planu są określone w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu i ustalonych warunkach i zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od terenu drogi, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni oraz części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu;
- 3) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, który jako jedyny jest dopuszczony na danym terenie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 5) **minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 5. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa techniczna od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 5) numer i symbol literowy terenu;
- 6) wymiarowanie (podane w metrach).

3. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu, niewymienione w ust. 2, mają charakter informacyjny.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi **załącznik nr 2 do uchwały**.

5. Rozstrzygnięcie 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 stanowi **załącznik nr 3 do uchwały**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. Określa się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1.RM i 2.RM**;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **1.R**;
- 3) tereny drogi publicznej klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolem **1.KDL**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **1.KDW**.

2. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy oraz zasadami, wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Określa się tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: tereny drogi publicznej klasy drogi lokalnej, jako tereny budowy i utrzymania dróg publicznych i infrastruktury technicznej.

4. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.

5. Dopuszcza się realizację miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie pomiędzy terenami dróg a linią zabudowy.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Koluszki-Tomaszów. W zakresie ochrony zasobów wód podziemnych:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technologicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
- 2) zakazuje się dokonywania zmian ukształtowania powierzchni terenu, powodujących zmianę przepływu wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w odrębnych przepisach.

3. Zakazuje się na całym obszarze objętym planem:

- 1) prowadzenia działalności powodujących przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, gleby lub ziemi;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 8. W zakresie ochrony akustycznej dla terenów oznaczonych symbolem 1.RM i 2.RM ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości, dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami: 1RM i 2.RM.

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż: 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°;
- 4) ustalone parametry w pkt 1-3 nie dotyczą parametrów działek wyznaczanych pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę publiczną, której część oznaczono symbolem **KDL**, stanowiącą powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym oraz drogę wewnętrzną, której część oznaczono symbolem **KDW**.

2. Warunki zagospodarowania dla terenów **1.KDL** oraz **1.KDW** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, zawartymi w Rozdziale 7.

3. Ustala się klasę drogi publicznej, której część oznaczono symbolem 1.KDL, jako droga publiczna klasy drogi lokalnej.

4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1.RM i 2.RM określa się wymagane minimalne ilości miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach oraz miejsca wydzielone w terenie: 1 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) miejsca parkingowe dla potrzeb danego obiektu należy bilansować w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowany jest obiekt.

§ 11. 1. Ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane uzbrojenie terenu zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi publicznej, powiązane z systemem infrastruktury technicznej, zlokalizowanym poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się zachowanie istniejących naziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i rozbiórki.

3. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg jeśli wymagają tego względy techniczno-użytkowe.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie poprzez istniejącą sieć wodociągową, połączoną z gminnym systemem wodociągowym;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zrealizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budowę oraz rozbudowę wodociągu należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią jego wydajność, jako źródła wody do celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo w granicach terenu poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów kanałów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z jezdni poprzez projektowaną kanalizację deszczową oraz rowy i kanały, docelowo zastępowanych kanalizacją deszczową.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się to zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej, połączonej z zewnętrznym systemem elektroenergetycznym.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych źródeł ciepła, nienaruszających przepisów odrębnych.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Dopuszcza się realizację innej niż wymieniona infrastruktury technicznej, wymaganej do rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zakaz sadzenia drzew, których naturalna wysokość przekracza 3,0 m w pasie technicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi linii.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 13. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1.RM i 2.RM na 1%;
- 2) dla pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem: **RM i 2.RM** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów określonych w ust. 1. dopuszcza się lokalizację:

- 1) budowli wchodzących w skład gospodarstw rolnych w tym budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu; usług towarzyszących działalności rolniczej;
- 2) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz urządzeń wodnych.

3. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej części drogi publicznej oznaczonej symbolem 1.KDL oraz linii rozgraniczającej części drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;

3) Wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywności zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,5;

4) Zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu:

- □ budynków – 10,0 m,
- silosów – 12,0 m,
- □ innych budowli i urządzeń – 15,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,

c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej budynków,

d) dachy należy projektować jako jednospadowe, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 5° do 42°;

5) Obsługa komunikacyjna terenu **1.RM** - z istniejącej drogi publicznej klasy drogi lokalnej, której część oznaczono symbolem 1.KDL;

6) Obsługa komunikacyjna terenu **2.RM** - z istniejącej drogi publicznej klasy drogi lokalnej której część oznaczono symbolem 1.KDL lub z drogi wewnętrznej, której część oznaczono symbolem 1.KDW.

§ 15. 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem:**R** ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. W granicach terenu określonego w ust. dopuszcza się lokalizację:

1) budowli wchodzących w skład gospodarstw rolnych oraz budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, z wyłączeniem budynków o funkcji mieszkalnej;

2) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej części drogi publicznej oznaczonej symbolem 1.KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej;
- c) intensywności zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,5.

3) Zasady, parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

4) Parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu:

- □ budynków – 10,0 m,
- □ silosów – 12,0 m,
- □ innych budowli i urządzeń – 15,0 m;

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków - 2;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

d) dachy należy projektować jako jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 5° do 35°.

5) Obsługa komunikacyjna terenu **1.R** z istniejącej drogi publicznej klasy drogi lokalnej, której część oznaczono symbolem 1.KDL.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDL**, ustala się przeznaczenie: tereny drogi publicznej klasy drogi lokalnej.

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowlę drogową wraz z przynależnymi, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej.

4. Teren stanowi część drogi publicznej. Ustala się szerokość terenu: 3,0 m w liniach rozgraniczających wraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie: tereny drogi wewnętrznej.

2. Tereny dróg wewnętrznych są przeznaczone pod budowlę drogową wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu.

3. Teren stanowi część drogi wewnętrznej. Ustala się szerokość terenu: 2,5 m w liniach rozgraniczających wraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W granicach dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, zieleni przydrożnej.

Rozdział 8. Przepisy końcowe

§ 18. Tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXXIV/181/2013 z dnia 9 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek, obręb Żelechlin, w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelechlinek.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 21.

Przewodnicząca Rady Gminy

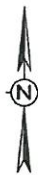
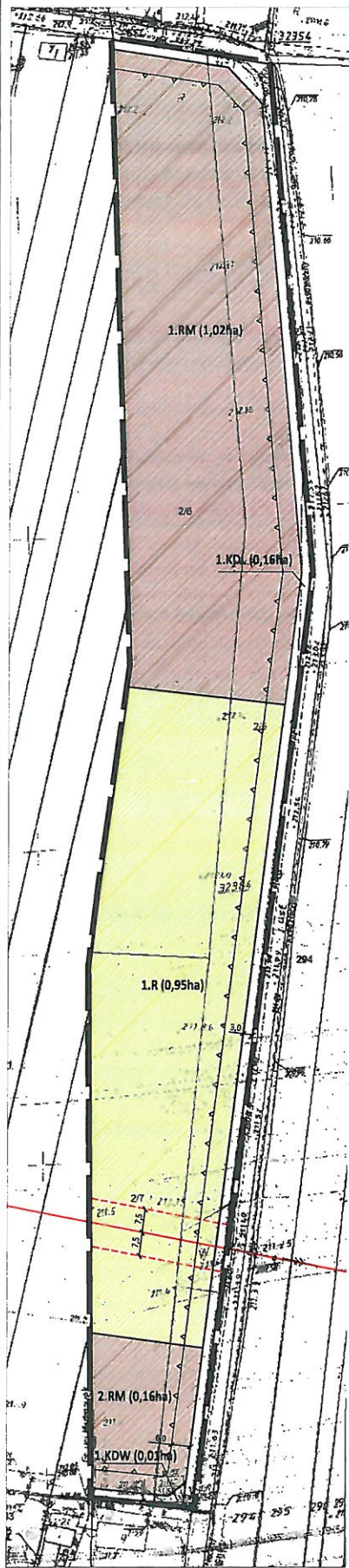

Mirosława Pasik



gmina Żelechlinek
powiat tomaszowski
województwo łódzkie

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELECHLINEK DLA CZĘŚCI OBRĘBU ŻELECHLIN

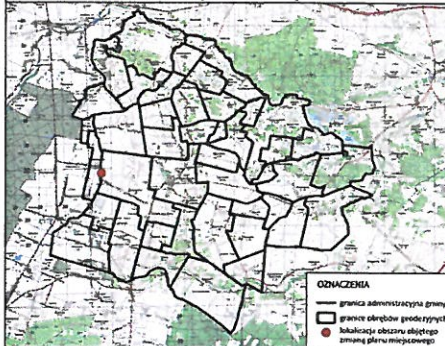
Niniejszy rysunek stanowi Załącznik Nr 1 do Uchwały Rady Gminy Żelechlinek Nr XLIV/251/2017 z dnia 29 grudnia 2017 r.



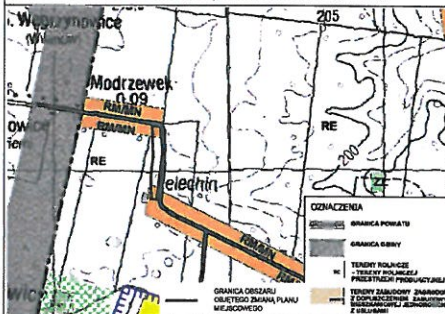
0 10 30 60 m

SKALA 1:1000

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU NA TLE GMINY



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELECHLINEK PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY ŻELECHLINEK NR XXXIX/210/2009 Z DNIA 30 LIPCA 2009 R.



OZNACZENIA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- strefa techniczna od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
- 1.R** numer i symbol literowy terenu
- wymiarowanie (podane w metrach)

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- 1-2.RM** tereny zabudowy zagrodowej
- 1.R** tereny rolnicze
- 1.KDL** tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej
- 1.KDW** tereny dróg wewnętrznych

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- nieprzekraczalna linia zabudowy

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV
- (0,95 ha)** powierzchnia terenu (podana w hektarach)

Załącznik Nr 1 do Uchwały Rady Gminy Żelechlinek Nr XLIV/251/2017 z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek, dla części obrębu Żelechlin

Pracownia urbanistyczno-architektoniczna
MONDRA design Łukasz Wodniak
ul. Szaga 21, 94-010 Radziejów
Info@mondradesign.pl www.mondradesign.pl

MONDRA design
URBANISTYKA ARCHITEKTURA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELECHLINEK DLA CZĘŚCI OBRĘBU ŻELECHLIN

Zespół projektowy: mgr inż. arch. Łukasz Wodniak, mgr Alicja Wodniak
Współpraca: mgr inż. Damian Kubat

skala: 1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/251/2017
Rady Gminy Żelechlinek
z dnia 29 grudnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO** Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Żelechlin Rada Gminy Żelechlinek nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/251/2017
Rady Gminy Żelechlinek
z dnia 29 grudnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU
MIEJSCOWEGO, 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073) Rada Gminy Żelechlinek stwierdza, iż zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Żelechlin będą realizowane i finansowane ze środków budżetu gminy oraz z pozyskanych funduszy i środków zewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XLIV/251/2017 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 29 grudnia 2017 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Żelechlinek dla części obrębu Żelechlin

1. Podstawa prawna:

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/150/2016 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Żelechlin, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Obszar objęty planem obejmuje tereny użytkowane rolniczo, w formie użytków rolnych oraz zabudowy zagrodowej, położone w zachodniej części gminy, w obrębie Żelechlin, przy drodze gminnej prowadzącej z miejscowości Modrzewek do granicy administracyjnej gminy Żelechlinek. Obszar objęty planem jest zlokalizowany na terenach, na których obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek, obręb Żelechlin (Uchwała Nr XXXIV/182/2013 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 9 kwietnia 2013 r.).

W granicach obrębu Żelechlin tereny obecnie są przeznaczone pod tereny rolnicze z ograniczeniem zabudowy, oznaczone symbolem 19.R2 i 19.RM. Zgodnie z częścią tekstową Studium tereny oznaczone symbolem 12.R2 są przeznaczone pod uprawy rolne lub użytki zielone, z dopuszczeniem zabudowy na potrzeby produkcji rolniczej, obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść. Tereny oznaczone symbolem nr 19.RM są przeznaczone pod tereny zabudowy zagrodowej (budynek mieszkalny jednorodzinny, obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną, budynki inwentarskie), z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej o maksymalnej powierzchni 400 m² (budynek usługowy lub mieszkalno-usługowy), obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść.

Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania obszaru została podjęta w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żelechlinek (Uchwała Nr XXXIX/209/2009 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 30 lipca 2009 r.). W Studium został wyznaczony przyszły kierunek zagospodarowania przestrzennego terenów: tereny rolnicze – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (symbol RE), zgodnie z wrysem ze Studium, umieszczonym na załączniku graficznym do projektu planu – rysunku planu. **Tereny oznaczone symbolem RE stanowią tereny rolnicze – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej związanej z produkcją rolną (w tym zwierzęcą), z hodowlą i gospodarką rybacką, z dopuszczeniem zalesień, z dopuszczeniem realizacji infrastruktury technicznej (w tym elektrowni wiatrowych – na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przepisów szczególnych w przypadku gdy nie będzie elementem towarzyszącym nowemu przeznaczeniu) i ścieżek rowerowych.**

Projekt planu przewiduje tereny pod tereny rolnicze, tereny zabudowy zagrodowej, tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych (poszerzenie dróg). W związku z powyższymi ustaleniami planu nie

naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Żelechlinek. Projekt planu określa przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z dyspozycjami Studium.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Plan miejscowy w Rozdziale 7. Ustalenia szczegółowe określa warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, obejmujące zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy, wpisujące się w wytyczne określone w obowiązującej polityce przestrzennej gminy.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną prawną w zakresie ochrony przyrody oraz nie zostały wyznaczone obszarowe formy ochrony przyrody, na mocy przepisów odrębnych. Obszar objęty planem, tak jak cała gmina Żelechlinek, jest zlokalizowany w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Koluszki-Tomaszów. Plan uwzględnia położenie w obrębie GZWP oraz zawiera ustalenia w zakresie ochrony wód podziemnych. Ponadto procedura prac planistycznych nie wymagała:

- zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze ponieważ w granicach opracowania nie znajdują się grunty rolne, podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków,
- zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne ponieważ w granicach opracowania nie znajdują się grunty leśne, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

Obszar objęty planem nie znajduje się ani nie obejmuje obszarów i obiektów zabytkowych, w tym objętych formami ochrony zabytków, na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Plan nie obejmuje terenów położonych w granicach krajobrazów kulturowych, wymagających ustanowienia ochrony w planie miejscowym.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Obszar objęty planem nie obejmuje terenów, na których określono bezpośrednie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (tj. obszary zagrożenia powodzią czy osuwania się mas ziemnych). Plan określa zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia, w tym ochrony akustycznej. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji inwestycji budowlanych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Ustalenia planu nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni, umożliwią realizację zabudowy zagrodowej w miejscu, w którym został wprowadzony zakaz ustaleniami planu miejscowego z 2013 r. Opracowując wcześniejszą zamianę planu miejscowego wprowadzono zakaz zabudowy w miejscu gdzie obowiązujący plan ja dopuszczał, co niniejsza zmiana ma na celu uporządkować.

7) prawo własności;

Plan nie narusza prawa własności. Ustalenia planu umożliwią realizację zabudowy zagrodowej w północnej części obszaru, zgodnie z obowiązującym do 2013 r. planem miejscowych oraz zgodnie z wnioskiem właściciela, który był podstawą dla Gminy podjęcia uchwały w sprawie zmiany planu.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt planu zostaje przesłany w ramach etapu opiniowania i uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego;

Projekt planu uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Ustalenia planu określają tereny na poszerzenie drogi publicznej, stanowiącej gminny system komunikacji, umożliwiające wprowadzenie w liniach rozgraniczających elementów zagospodarowania dróg typu ścieżka rowerowa, chodnik, zielen przydrożna.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem obejmuje realizację inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, określa tereny pod poszerzenie dróg, umożliwiające wprowadzenie w liniach rozgraniczających infrastruktury technicznej. Ustalenia planu dopuszczają przebudowę, rozbudowę i budowę infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji społecznej;

Procedura prac planistycznych jest prowadzona w ramach partycypacji społecznej. Procedura udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego obejmowała:

- ogłoszenie/obwieszczenie (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wszczęciu postępowania w sprawie sporządzenia planu oraz o wszczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- możliwość złożenia wniosków do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z informacjami zawartymi w ogłoszeniu/ obwieszczeniu.
- możliwość uczestnictwa w debacie publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Gminy Żelechlinek,
- możliwość złożenia uwag i wniosków do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie przez organ opracowujący dokument złożonych uwag i wniosków.

Uwagi i wnioski można było składać na piśmie na adres Urzędu Gminy Żelechlinek, ustnie do protokołu w Urzędzie Gminy Żelechlinek lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, o czym Urząd poinformował poprzez ogłoszenie/obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną odnośnie rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Dokumentacja prac, zgodnie z ogłoszeniem/ obwieszczeniem była dostępna do wglądu w Urzędzie Gminy Żelechlinek w wyznaczonym terminie, w godzinach pracy Urzędu. W wyznaczonym terminie na składanie uwag nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca projektu.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Realizacja przeznaczenia terenów, określonego planem miejscowym, nie wpłynie na ograniczenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, nie stwarza zagrożenia związanego z niedoborem wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zwłaszcza w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek obejmująca obszar części obrębu Żelechlin została podjęta ze względu umożliwienie realizacji zabudowy

w północnej części planu, w obszarze w których wprowadzono zakaz zabudowy ustaleniami planu z 2013 r.

O podjęciu przez Radę Gminy Żelechlinek uchwały Nr XXII/150/2016 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Żelechlin, poinformowano poprzez ogłoszenie i obwieszczenie, zawierające informację o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu miejscowego. W wyznaczonym terminie, jak i do dnia dzisiejszego, nie wpłynął żaden wniosek.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu dotyczą kształtowania terenów zabudowy zagrodowej w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wskazane tereny pod zabudowę stanowią kontynuację przeznaczenia terenu sprzed ustaleń zmiany planu miejscowego z 2013 r. Są zlokalizowane przy drodze gminnej, umożliwiającej ich bezkonfliktową obsługę komunikacyjną i stanowią miejsce lokalizacji zabudowy rolniczej w sąsiedztwie pól uprawnych właściciela. Wyznaczają zwarty obszar pod zabudowę rolniczą, wyznaczając granicę między zabudową zagrodową a otwartymi terenami rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwalenia, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachowuje zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żelechlinek. Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”, przyjętej Uchwałą Nr XLIV/248/2017 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 29 grudnia 2017 r.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Ustalenia planu przewidują teren pod poszerzenie drogi gminnej, co stanowi zadanie własne gminy. Ustalenia planu nie wpłyną na konieczność rozwoju innych elementów systemu gminnej infrastruktury technicznej. W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, jest koniecznym zabezpieczenie środków w budżecie na realizację przewidywanej inwestycji tj. poszerzenie drogi gminnej klasy drogi lokalnej.

