

**UCHWAŁA NR XX/119/2020
RADY GMINY ŻELECHLINEK**

z dnia 24 czerwca 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu
Żelechlinek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIII/87/2015 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 27 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Żelechlinek, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek przyjętego uchwałą nr V/23/2019 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 11 marca 2019 r., **Rada Gminy Żelechlinek, uchwała co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Żelechlinek, zwany dalej „planem miejscowym”, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej, stanowiącej rysunek planu miejscowego.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego – załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

3. Plan miejscowy dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr XIII/87/2015 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 27 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Żelechlinek.

4. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.

§ 2. 1. Plan miejscowy ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości; pokrycie dachów.

2. Ze względu na brak uwarunkowań plan miejscowy nie ustala:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) granic 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;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 2-6 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 7.

§ 3. 1. Ustalenia planu miejscowego są zawarte w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego, który zawiera następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol przeznaczenia terenu;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) wymiarowanie (podane w metrach).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu miejscowego linię określającą minimalną odległość, w której jest dopuszczone usytuowanie budynków i innych obiektów budowlanych od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię takich obiektów jak: schody, wykusze, ganki, balkony, podesty, pochylnie oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu - określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,0 m;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć ustalony w planie miejscowym sposób zagospodarowania terenów, w tym rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie;
- 4) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni urządzonej, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu miejscowego, składający się z nasadzeń drzew i krzewów, w tym również drzew i krzewów zimozielonych, o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji ochronnych przed pyłami, spalinami lub hałasem;
- 5) **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.

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.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 5.1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych w tekście uchwały i na rysunku planu miejscowego następującymi symbolami:

- 1) **1.RM, 2.RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **1.U** - tereny zabudowy usługowej;
- 3) **1.PU** - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 4) **1.R** - tereny rolnicze;
- 5) **1.ZL** - tereny lasów;
- 6) **1.KDL** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

§ 6.1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w planie miejscowym.

2. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się ich rozbudowę, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczających drogi.

§ 7. Ustala się, że elementem zagospodarowania przestrzennego wymagającym ukształtowania jest strefa zieleni izolacyjnej od terenów o funkcji mieszkaniowej, położonych bezpośrednio poza obszarem objętym planem miejscowym, o szerokości 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 8. Ustala się, że tereny drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem 1.KDL stanowią przestrzeń publiczną, zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji realizowanych na terenach rolniczych.

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 10. Cały obszar objęty planem miejscowym jest położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki -Tomaszów”, w granicach którego obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

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

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z wyłączeniem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną:

- 1) terenów zabudowy usługowej:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
 - b) minimalny front działki - 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 120°;

- 2) terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
 - b) minimalny front działki - 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 120°.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej klasy drogi lokalnej, której poszerzenie oznaczono symbolem 1.KDL oraz z drogi publicznej położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem miejscowym (droga powiatowa), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc do parkowania dla samochodów:
 - a) dla obiektów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych, składów i magazynów – 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - b) dla budynków usługowych – 1 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla budynków mieszkalnych – 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny;
- 2) miejsca do parkowania dla samochodów należy bilansować w granicach nieruchomości, w tym uwzględniając miejsca w garażach;
- 3) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 14. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z gminnym systemem wodociągowym;
- 2) dopuszcza się wykonywanie i eksploatawanie indywidualnych ujęć wody, w tym ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budowę oraz rozbudowę sieci wodociągowej należy realizować w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu, stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych.

§ 16. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację naziemnych lub podziemnych zbiorników bezodpływowych na ścieki przemysłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

§ 18. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez: wykorzystanie infrastruktury sieci elektroenergetycznej połączonej z zewnętrznym systemem elektroenergetycznym oraz z odnawialnych źródeł energii, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, w tym budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Ustala się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych, docelowo z gminnej sieci gazowej.

§ 20. Ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej: z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym sieci energii elektrycznej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających środowiskowe normy jakości emisji.

§ 21. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez: wykorzystanie infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, w tym mikroinstalacji, z wyłączeniem wiatraków.

§ 23. W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów ustala się:

- 1) nakazuje się ich gromadzenie w urządzeniach do tego przystosowanych; odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów i urządzeń służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

Rozdział 6.

Ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

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

- 1) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej – 30%;
- 2) zabudowy usługowej – 30%;
- 3) pozostałych terenów – 0,1%.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe

§ 25.1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.RM, 2.RM** przeznaczonych pod **tereny zabudowy zagrodowej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym budynków mieszkalnych, gospodarczych, technicznych, inwentarskich, produkcyjnych, składów, magazynów w zabudowie zagrodowej;
- 2) usług nieuciążliwych w formie lokali usługowych wbudowanych w obiekty o innej funkcji lub jako samodzielne budynki usługowe;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: wiat, altan, urządzeń budowlanych, dojść, dojazdów, parkingów zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Lokalizację budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie w terenie oznaczonym symbolem 1.RM.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

4. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) obowiązuje minimalna odległość lokalizacji budynków od terenów lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,001 do 1,1;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych - 10,0 m,
 - b) budynków inwentarskich, gospodarczych, technicznych, produkcyjnych, silosów - 15,0 m,
 - c) innych obiektów - 6,0 m;
- 5) ustala się dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu 1.RM - z drogi publicznej, której poszerzenie w obszarze objętym planem miejscowym oznaczono symbolem 1.KDL;
- 2) terenu 2.RM - z drogi publicznej, której poszerzenie w obszarze objętym planem miejscowym oznaczono symbolem 1.KDL, za pośrednictwem terenów położonych poza obszarem objętym planem miejscowym.

6. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki-Tomaszów” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.U** przeznaczonego pod **tereny zabudowy usługowej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych;
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych i technicznych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dojeżdż, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,1;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych - 10,0 m,
 - b) innych obiektów budowlanych - 6,0 m;
- 5) ustala się dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem miejscowym (droga powiatowa nr 4110).

4. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki-Tomaszów” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.PU** przeznaczonego pod **tereny obiektów produkcyjnych, magazynowych i zabudowy usługowej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, składów, magazynów wraz z częścią biurowo-socjalną, budynków usługowych;
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych i technicznych, urządzeń budowlanych, wiat, altan, dojść, dojazdów, parkingów i placów parkingowych, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w formie lokali usługowych, wydzielonych w obiektach produkcyjnych, składach, magazynach lub jako samodzielne obiekty usługowe;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,1;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, składów, magazynów - 12,0 m,
 - b) budynków usługowych - 10,0 m,
 - c) innych obiektów budowlanych - 10,0 m.
- 5) ustala się dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem miejscowym (droga powiatowa nr 4110), w tym za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

4. Obowiązują szczególne sposoby zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 2 par. 7.

5. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki-Tomaszów” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZL** przeznaczonego pod **tereny lasów** dopuszcza się realizację liniowej infrastruktury technicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.R** przeznaczonego pod **tereny rolnicze** dopuszcza się realizację liniowej infrastruktury technicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDL** przeznaczonego pod **tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej** dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się klasę drogi publicznej – droga lokalna (L).

3. Teren, o którym mowa w ust 1, stanowi poszerzenie drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających - 2,5 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

Rozdział 8. Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelechlinek.

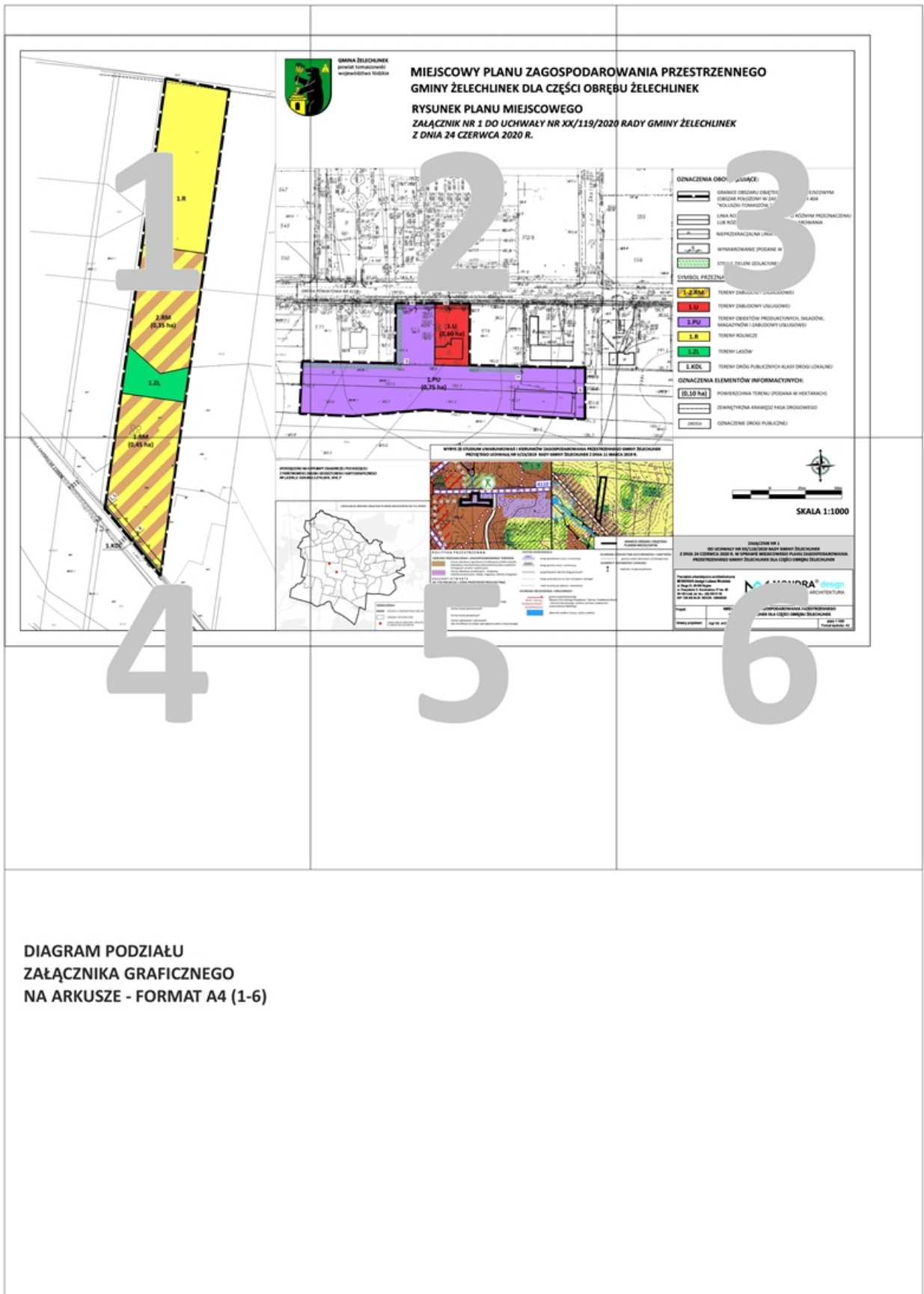
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

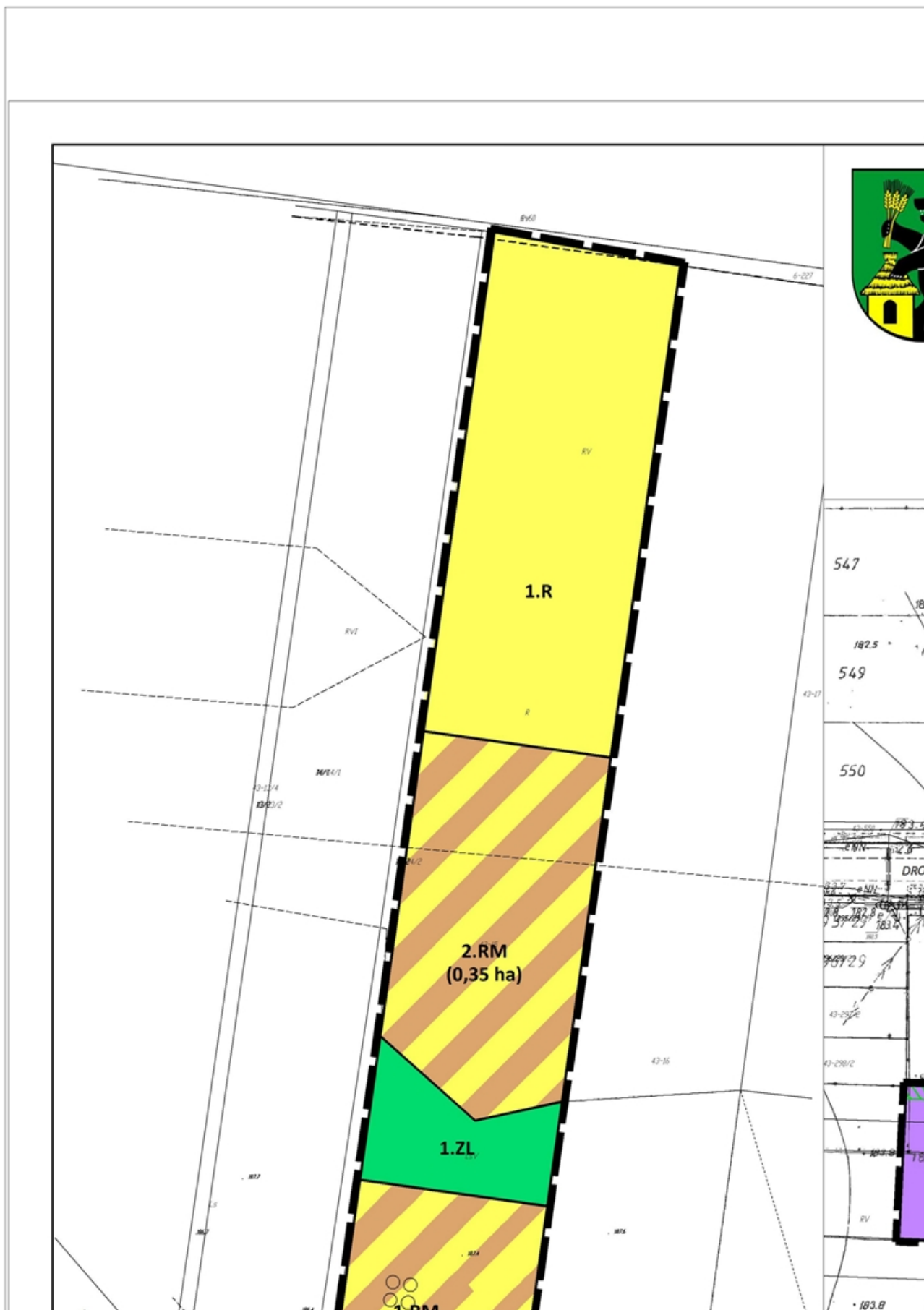
§ 33. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Żelechlinku, a także zamieszczenie jej treści w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący Rady Gminy
Żelechlinek

Piotr Mikinka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/119/2020
 Rady Gminy Żelechlinek
 z dnia 24 czerwca 2020 r.

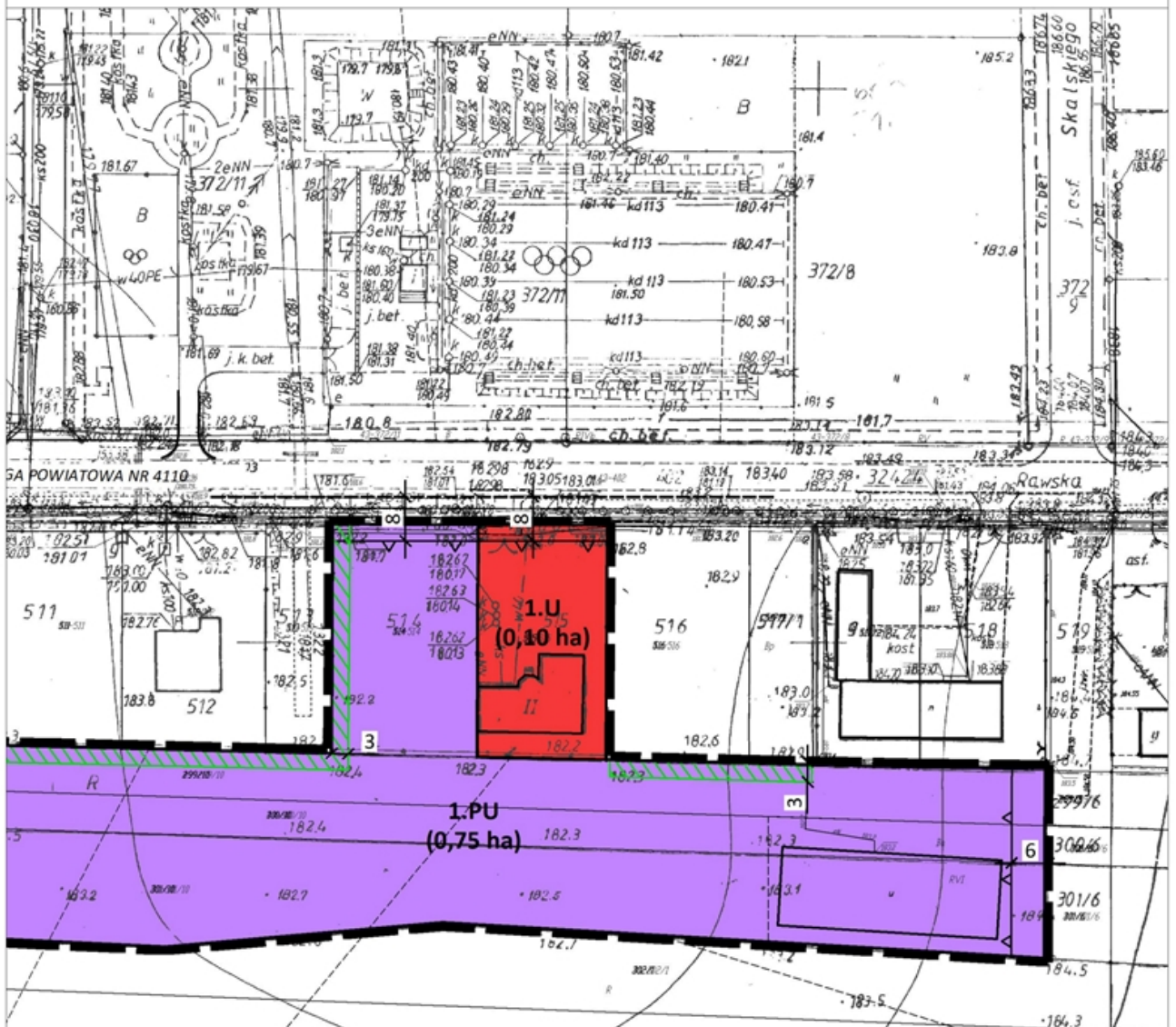






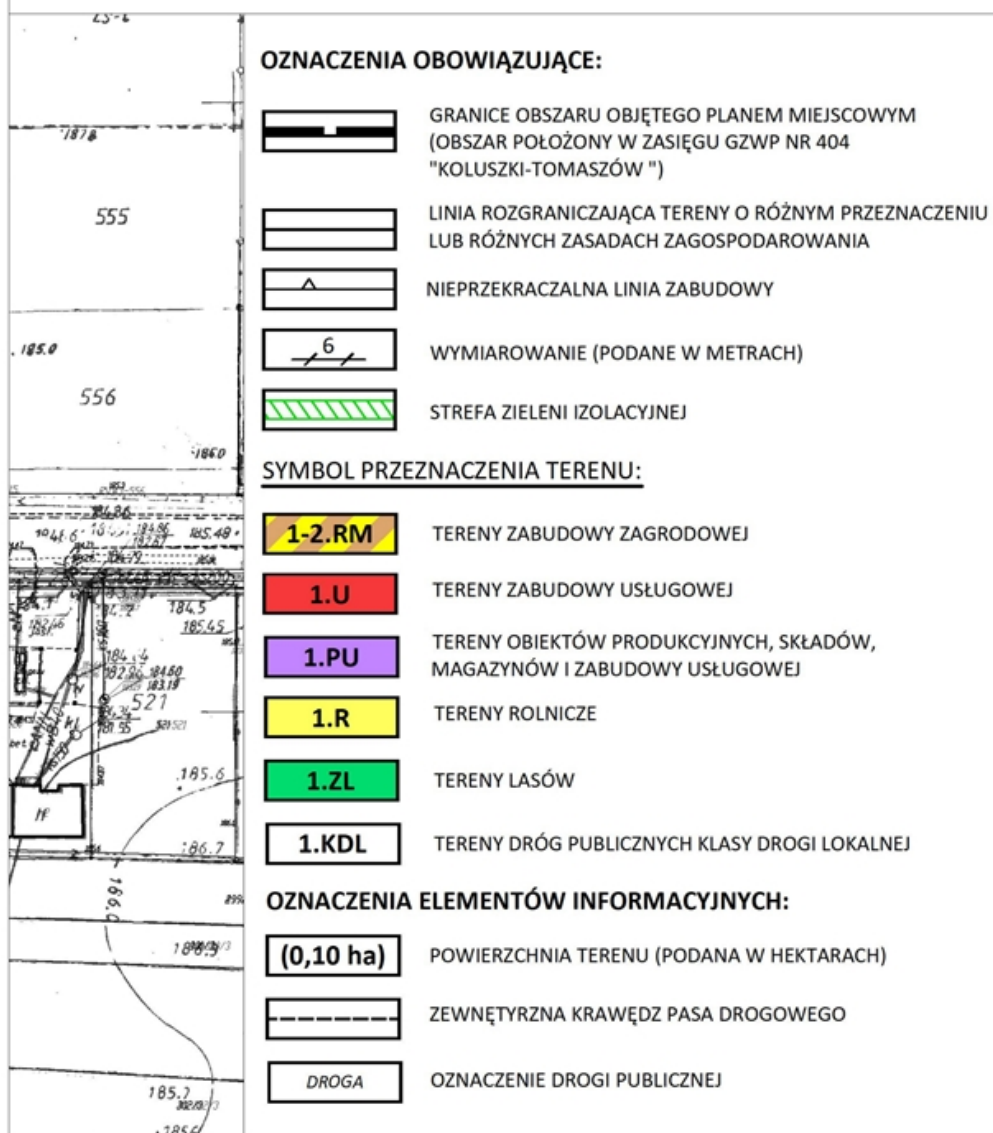
GMINA ŻELECHLINEK
powiat tomaszowski
województwo łódzkie

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA GMINY ŻELECHLINEK DLA CZĘŚCI OBRĘB RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XX/119/2020 Z DNIA 24 CZERWCA 2020 R.

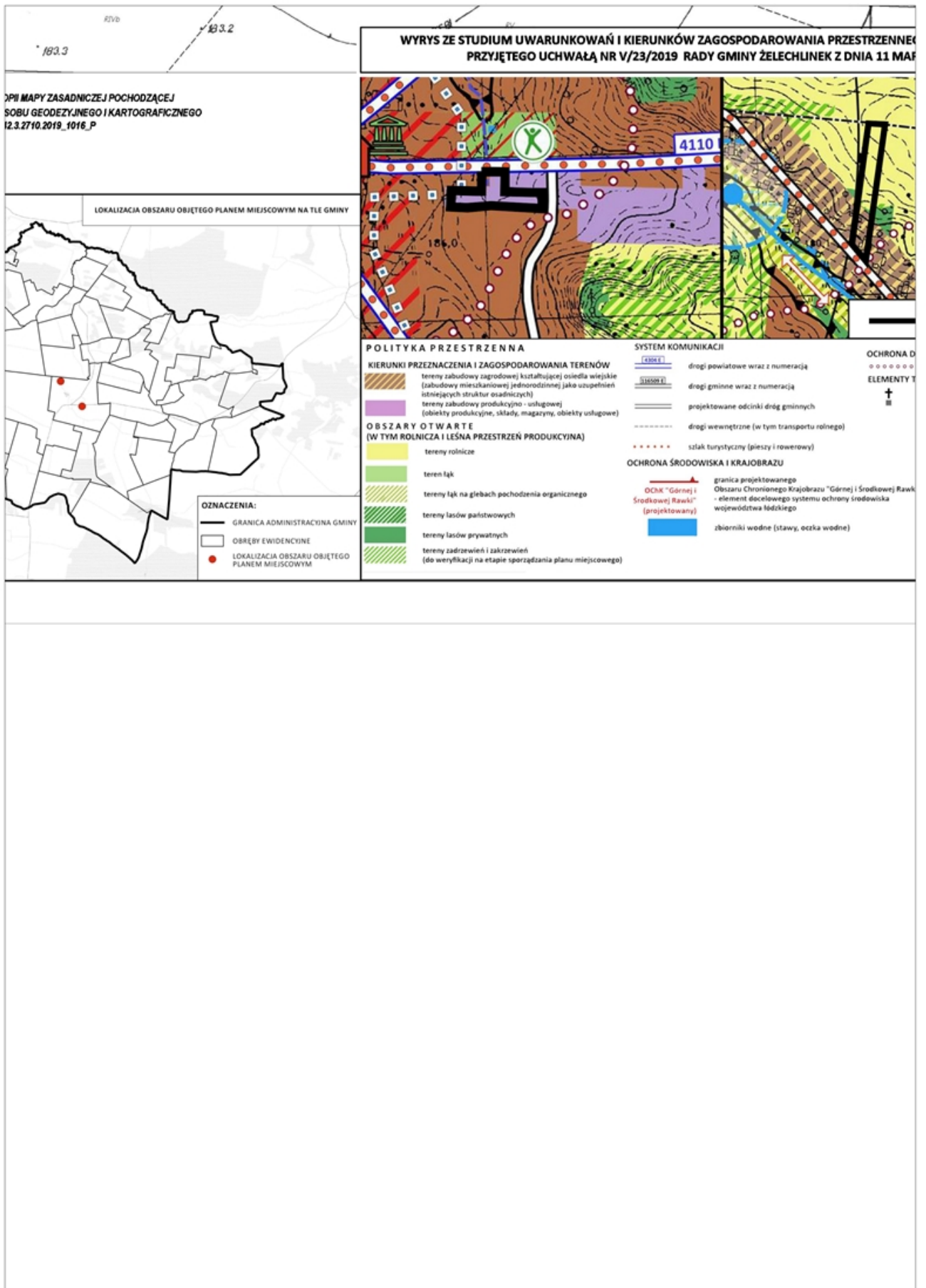


WYKRES PLANU PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU W MIEJSCOWOŚCI ŻELECHLINEK

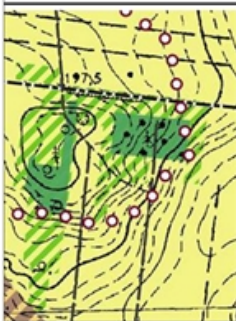
ROZWIĄZANIE RADY GMINY ŻELECHLINEK







SO GMINY ŻELECHLINEK
CA 2019 R.



SKALA 1:1000

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO
PLANEM MIEJSCOWYM

ZIĘDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW
granica strefy obserwacji archeologicznej
OŚSAMOŚCI LOKALNEJ
kapliczki, krzyże przydrożne

ZAŁĄCZNIK NR 1

**DO UCHWAŁY NR XX/119/2020 RADY GMINY ŻELECHLINEK
Z DNIA 24 CZERWCA 2020 R. W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELECHLINEK DLA CZĘŚCI OBRĘBU ŻELECHLINEK**

Pracownia urbanistyczno-architektoniczna
MONDRA® design Łukasz Woźniak
ul. Długa 21, 95-030 Rzgów
ul. Prezydenta G. Narutowicza 37 lok. 4D
90-125 Łódź, tel. fax.: (42) 630 01 59
NIP: 728 255 84 25 REGON: 100540236

 **MONDRA® design**
URBANISTYKA ARCHITEKTURA

Projekt:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELECHLINEK DLA CZĘŚCI OBRĘBU ŻELECHLINEK	
Główny projektant:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak	skala 1:1000 Format wydruku: A2

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/119/2020

Rady Gminy Żelechlinek

z dnia 24 czerwca 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELECHLINEK DLA CZĘŚCI
OBRĘBU ŻELECHLINEK**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Żelechlinek wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 kwietnia do 21 maja 2020 r., w siedzibie Urzędu Gminy Żelechlinek, Plac Tysiąclecia Państwa Polskiego 1, 97-226 Żelechlinek. Termin na składanie uwag upłynął z dniem 8 czerwca 2020 r., zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem Wójta Gminy Żelechlinek z dnia 16 kwietnia 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga do projektu planu miejscowego. Uwaga została rozpatrzona pozytywnie i uwzględniona przez Wójta Gminy Żelechlinek w przedmiotowych miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**Przewodniczący
Rady Gminy Żelechlinek**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/119/2020

Rady Gminy Żelechlinek

z dnia 24 czerwca 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM,
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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.) Rada Gminy Żelechlinek stwierdza, iż zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Żelechlinek, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu gminy oraz z pozyskanych funduszy i środków zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Przewodniczący
Rady Gminy Żelechlinek**

Uzasadnienie

UCHWAŁA NR XX/119/2020 RADY GMINY ŻELECHLINEK

z dnia 24 czerwca 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek, dla części obrębu Żelechlinek

1. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje dwa odrębne obszary. Jeden z nich znajduje się w części północnej obrębu ewidencyjnego Żelechlinek, przy drodze gminnej nr 116506E. W jego granicach jest zlokalizowana zabudowa zagrodowa, część terenów jest użytkowana jako lasy oraz grunty rolne. Drugi teren objęty planem znajduje się we wsi Żelechlinek, bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 4110E. Na jego terenie jest zlokalizowana zabudowa produkcyjno-usługowa.

Tereny objęte planem miejscowym są zlokalizowane w obszarze, dla którego dotychczas obowiązywały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek, obręb Żelechlinek (uchwała nr XXXIV/181/2013 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 9 kwietnia 2013 r.) Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania obszaru została podjęta w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek (uchwała nr V/23/2019 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 11 marca 2019 r.) W Studium został wyznaczony przyszły kierunek zagospodarowania przestrzennego terenów: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty usługowe), tereny zabudowy zagrodowej kształtującej osiedla wiejskie (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako uzupełnień istniejących struktur osadniczych), tereny rolnicze, tereny lasów prywatnych, zgodnie z wyrysem ze Studium, umieszczonym na załączniku graficznym do uchwały. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Żelechlinek. Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z dyspozycjami Studium. Plan miejscowy, ze względu na brak uwarunkowań, nie ustala zasad kształtowania krajobrazu.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalenia planu miejscowego nie dotyczą obiektów i obszarów, objętych formą ochrony przyrody, na podstawie przepisów odrębnych tj. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obszar objęty planem miejscowym, tak jak cała gmina Żelechlinek, jest położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki-Tomaszów”, co zostało ujawnione w rozstrzygnięciach planistycznych. Ponadto procedura prac planistycznych nie wymagała:

- zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, 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 zostało zmienione przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia planu miejscowego nie dotyczą obiektów i obszarów zabytkowych, objętych formą ochrony zabytków oraz innych obiektów i obszarów zabytkowych, na podstawie przepisów odrębnych tj. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Plan miejscowy nie obejmuje terenów położonych w granicach krajobrazów kulturowych, wymagających ustanowienia ochrony w planie miejscowym.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar objęty planem miejscowym nie dotyczy terenów, na których określono bezpośrednie zagrożenia

dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (tj. obszary zagrożenia powodzią czy osuwania się mas ziemnych). Plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji inwestycji budowlanych. Ustalenia planu miejscowego zapewniają oczekiwaną ochronę środowiska oraz wymagany prawem stan sanitarny terenów, a więc i ochronę zdrowia ludzi.

1.5. Walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni – ustalenia planistyczne uzupełniają ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego była dotychczas szacowana wartość gruntów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami. Plan miejscowy nie narusza prawa własności - zmiany w obowiązującym planie miejscowym zostały dokonane na wniosek właściciela gruntów. Ponadto ustalenia planu miejscowego stanowią realizację polityki przestrzennej gminy określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów. Plan nie wyznacza nowych terenów komunikacji publicznej, wymagających wykupu gruntów przez samorząd lokalny.

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Obszar objęty planem miejscowym nie dotyczy terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt planu miejscowego został przesłany w ramach etapu opiniowania i uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa i uzyskał wymagane w tym zakresie uzgodnienia.

1.7. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Obszar objęty planem miejscowym zawiera ustalenia dotyczące rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej – uwzględnia rezerwę terenu przeznaczoną pod realizację poszerzenia drogi gminnej, w celu zagwarantowania minimalnej szerokości określonej w obowiązujących przepisach prawa. Ustalenia planistyczne określają również możliwość rozbudowy, jak i przebudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

1.8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji społecznej

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

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

1.9. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. 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 zostanie wyłożony do publicznego wglądu, o czym Urząd poinformuje poprzez ogłoszenie i obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu została zorganizowana dyskusja

publiczną odnośnie rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Dokumentacja prac, zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem była dostępna do wglądu w Urzędzie Gminy Żelechlinek w wyznaczonym terminie, w godzinach pracy Urzędu. Do projektu planu miejscowego została złożona jedna uwaga, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Żelechlinek.

1.10. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Realizacja ustaleń planu miejscowego nie wpłynie na ograniczenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, nie stwarza zagrożenia związanego z niedoborem wody.

2.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. Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Żelechlinek, została podjęta w celu dostosowania struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru do wymagań stawianych przez społeczność lokalną, z jednoczesnym uwzględnieniem uwarunkowań m.in.: ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. O podjęciu przez Radę Gminy Żelechlinek uchwały nr XIII/87/2015 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 27 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Żelechlinek, poinformowano poprzez ogłoszenie i obwieszczenie, zawierające informację o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu miejscowego. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Wniosek dotyczący możliwości rozbudowy gospodarstwa rolnego został złożony przed rozpoczęciem prac planistycznych.

3.SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Warunki sytuowania nowej zabudowy, sformułowane w art. 1 ust. 4 ustawy, można uznać za spełnione, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

1)*kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* - wszystkie tereny objęte planem miejscowym znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych;

2)*lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* - wszystkie tereny zabudowy są położone w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, co stwarza możliwości obsługi tych terenów środkami transportu publicznego;

3)*zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – plan miejscowy uwzględnia konieczność poszerzenia drogi gminnej i umożliwia w ww. terenie realizację chodników, ścieżek rowerowych;

4)*dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej* - zabudowa realizowana będzie w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych.

4.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 Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętą uchwałą nr XLIV/248/2017 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 29 grudnia 2017 r.

5.WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Ustalenia planu miejscowego nie wskazują na konieczność wykupu nieruchomości gruntowych związanych z realizacją celów publicznych (plan utrzymuje poszerzenie drogi publicznej, nie wymagające wykupu gruntów).