

**UCHWAŁA NR ..... /2020  
RADY GMINY ŻELECHLINEK  
z dnia ..... 2020 r.**

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

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/88/2015 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 27 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Stefanów, po stwierdzeniu, że projekt planu 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 Stefanów, 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) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia 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/88/2015 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 27 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Stefanów.

**4.** Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku do 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 6) 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości; pokrycie dachów oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**3.** Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 2-8 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 9.

**§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) strefa zieleni izolacyjnej;
- 5) wymiarowanie (podane w metrach);
- 6) symbol przeznaczenia terenu;
- 7) granica strefy ochrony stanowisk archeologicznych.

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

**§4.1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu miejscowego linię określającą minimalną odległość, w której jest możliwe 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;
- 3) **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;
- 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 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 miejscowego o ustalonym przeznaczeniu, zasadach i warunkach zagospodarowania; teren oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych o tym samym przeznaczeniu;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, w tym również powierzchnie biurowe.

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** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **1.PU** - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 3) **1.ZL, 2.ZL** - tereny lasów;
- 4) **1.KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

§6. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania, wymianę dachów istniejących budynków lub ich części na zasadach ustalonych w planie miejscowym.

§7. Ustala się, że elementem zagospodarowania przestrzennego wymagającym ukształtowania jest strefa zieleni izolacyjnej w liniach rozgraniczających terenu oznaczony symbolem 1.PU, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§8. Ustala się, że teren oznaczony symbolem 1.KDD, stanowi przestrzeń publiczną; zagospodarowanie terenu 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 oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej, oraz wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1.PU.

**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.** Zakazuje się przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się dopuszczalne poziomy hałasu terenów oznaczonych symbolem 1.RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej**

**§12.1.** Ustala się lokalizację stanowiska archeologicznego nr 15 AZP 67/57 zidentyfikowanego według Archeologicznego Zdjęcia Polski, którego lokalizację wskazano na terenie oznaczonym symbolem 1.PU, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

**2.** Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**3.** Ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego na terenach oznaczonych symbolem: 1.PU, 1.RM, 1.KDD, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

**4.** W strefie ochrony stanowiska archeologicznego, w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

### **Rozdział 5.**

#### **Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości**

**§13.1.** Ustala się, że parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z wyłączeniem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) terenów zabudowy zagrodowej - 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) pozostałych terenów - 1000 m<sup>2</sup>,

- 2) minimalny front działki - 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 120°.

### **Rozdział 6.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;**

**§14.1.** W obszarze występowania urządzeń melioracji wodnych (drenaż), w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nakazuje się ich zachowanie i utrzymanie z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach sąsiednich lub ich likwidację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2.** W liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1.RM nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 7.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§15.1.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, położonej w terenie oznaczonym symbolem 1.KDD, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz rysunkiem planu miejscowego.

**2.** Ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych i sposób ich realizacji:

- 1) dla obiektów mieszkalnych – 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
- 2) dla obiektów usługowych – 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 3) dla obiektów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych, składów i magazynów – 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
- 4) jeżeli powierzchnia użytkowa usług przekroczy 400 m<sup>2</sup> należy przewidzieć dodatkowe miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) miejsca parkingowe należy bilansować w granicach działki budowlanej.

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

**§17.** 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budowę oraz rozbudowę sieci wodociągowej należy realizować w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych.

**§18.** W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,

- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej; obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację naziemnych lub podziemnych zbiorników bezodpływowych na ścieki przemysłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§19.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i/lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i/lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i/lub roztopowych do gruntu poprzez: infiltrację powierzchniową i podziemną, stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub odprowadzenie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych i/lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 4) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyścić na miejscu ich wytworzenia do parametrów zwykłych ścieków opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§20.** 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 stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§22.** 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.

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

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

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

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

## **Rozdział 8.**

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

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

- 1) terenu oznaczonego symbolem 1.PU - 30%,
- 2) pozostałych terenów - 0,1%.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§27.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.RM** przeznaczonego pod **tereny zabudowy zagrodowej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych, produkcyjnych, gospodarczych, inwentarskich, technicznych, usług lub budynków o funkcjach mieszanych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania tj. budowli, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

**2.** Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 45% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

**3.** Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 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;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0;
- 3) ustala się maksymalną wysokość nad poziom terenu projektowanej zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych, usługowych - do 10,0 m,
  - b) budynków produkcyjnych – do 12,0 m,
  - c) budynków gospodarczych, inwentarskich, silosów - do 15,0 m,
  - d) innych obiektów budowlanych - do 6,0 m;
- 4) ustala dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**4.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej, położonej w terenie oznaczonym symbolem 1.KDD.

**5.** Obowiązują granice i sposoby zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 oraz rysunkiem planu miejscowego.

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

- 1) budynków produkcyjnych, usługowych, składów, magazynów oraz budynków o funkcjach mieszanych,

- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania tj. budynków gospodarczych i technicznych, budowli, dojazdów, parkingów, 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) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,1;
- 3) ustala się maksymalną wysokość nad poziom terenu projektowanej zabudowy:
  - a) budynków produkcyjnych, składów, magazynów - do 15,0 m,
  - b) budynków usługowych - do 12,0 m,
  - c) innych obiektów budowlanych - do 6,0 m;
- 4) dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

**3.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, położonej w terenie oznaczonym symbolem 1.KDD.

**4.** Obowiązują granice i sposoby zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 oraz rysunkiem planu miejscowego.

**§29.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.ZL, 2.ZL** przeznaczonych pod **tereny lasów** dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

**§30.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDD** przeznaczonego pod **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** 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 jako droga dojazdowa (klasa D), zgodnie z przepisami odrębnymi.

**3.** Ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

## **Rozdział 10.**

### **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.

**Przewodniczący  
Rady Gminy Żelechlinek**



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY GMINY ŻELECHLINEK**  
**z dnia ..... 2020 r.**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Żelechlinek, dla części obrębu Stefanów**

**1. 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 miejscowym obejmuje tereny zlokalizowane w północno-wschodniej części gminy Żelechlinek, położone wzdłuż drogi gminnej nr 116504E, w obrębie ewidencyjnym Stefanów. Niniejszy plan miejscowy stanowi zamianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek, obręb Serafinów, przyjętego uchwałą nr XXXVII/187/2005 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 16 grudnia 2005 r. Tereny objęte planem były dotychczas przeznaczone pod tereny zabudowy zagrodowej, tereny rolnicze i leśne, tereny zalesień oraz tereny dróg publicznych. 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.). Tereny objęte planem miejscowym są położone w obszarze o dominującym kierunku zagospodarowania przestrzennego: tereny zabudowy zagrodowej kształtującej osiedla wiejskie (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako uzupełnień istniejących struktur osadniczych), tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (obiekty produkcyjne, składu, magazyny, obiekty usługowe), tereny lasów prywatnych, tereny zadrzewień i zakrzewień. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Żelechlinek. Projekt określa przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z dyspozycjami Studium.

**2) walory architektoniczne i krajobrazowe;**

Plan miejscowy w Rozdziale 8. Ustalenia szczegółowe określa warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, obejmujące zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy.

**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 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 zmieniono przeznaczenia gruntów leśnych.

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

W obszarze planu znajduje się stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 67/57, nr 15), ujawnione w części graficznej i tekstowej planu. Ponadto plan wyznacza strefę ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych zgodnie z dyspozycjami obowiązującego Studium. Obszar objęty planem nie znajduje się ani nie obejmuje innych 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. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji inwestycji budowlanych. Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko plan zawiera ustalenia konieczne – pozytywne, dla zachowania bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi.

**6) walory ekonomiczne przestrzeni;**

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni – uwzględniają dotychczasowe przeznaczenie terenów, uzupełniają ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego. Poprzez przeznaczenie terenów pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny zwiększają wartość nieruchomości, wynikającą z dotychczasowego przeznaczenia terenów.

**7) prawo własności;**

Plan nie narusza prawa własności - ustalenia planu stanowią realizację polityki przestrzennej gminy określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów, a przeznaczenie terenów objętych planem miejscowym wynika z wniosku właściciela gruntów.

**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 został uzgodniony w ramach etapu opiniowania i uzgodnień przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

**9) potrzeby interesu publicznego;**

Projekt planu uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Ustalenia planu dotyczą realizacji kształtowania struktury zabudowy w sposób zgodny m.in. z lokalnymi uwarunkowaniami środowiskowymi. Ustalenia planu zapewniają zgodność planowanych rozwiązań z aktualnie wyrażoną polityką przestrzenną gminy w obowiązującym Studium; plan zapewnia utrzymanie i rozwój infrastruktury technicznej.

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

Obszar objęty planem dotyczy m.in. utrzymania systemu komunikacyjnego gminy – układu drogowego. Ustalenia planu dopuszczają rozbudowę oraz przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

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

Procedura prac planistycznych została przeprowadzona 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.

**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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z 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/obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu zostanie zorganizowana dyskusja publiczną odnośnie rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Dokumentacja prac, zgodnie z ogłoszeniem/ obwieszczeniem będzie dostępna do wglądu w Urzędzie Gminy Żelechlinek w wyznaczonym terminie, w godzinach pracy Urzędu.

**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.

**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 Stefanów, 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/88/2015 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 27 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Stefanów, poinformowano poprzez ogłoszenie i obwieszczenie, zawierające informację o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu miejscowego. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

### **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 znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych – plan wyznacza dodatkowe obszary zabudowy, jako kontynuację istniejących terenów - przeznaczenie terenów pod zabudowę jest zgodne z obowiązującym Studium;

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

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zapisy szczegółowe dla wszystkich dróg publicznych, umożliwiają realizację m.in chodników i 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, na ekstensywnie zabudowanym obszarze wsi Stefanów w rejonie drogi publicznej i dobrym dostępem do infrastruktury technicznej.

### **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, przyjęta uchwałą nr XLIV/248/2017 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 29 grudnia 2017 r, która uwzględnia przedmiotową uchwałę w części dotyczącej wieloletniego programu sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Ustalenia planu nie przewidują poszerzenia istniejących elementów układu komunikacyjnego – wskazują tereny dróg zgodnie z poprzednio obowiązującym planem miejscowym. Ustalenia planu nie wpłyną na konieczność rozwoju innych elementów systemu gminnej infrastruktury technicznej.