

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek
dla części obrębów Żelechlin i 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 XXII/152/2016 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębów Żelechlin i Żelechlinek, 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 obrębów Żelechlin i 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) 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 XXII/152/2016 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębów Żelechlin i 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 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 2-7 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 8.

§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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie (podane w metrach);
- 5) symbol przeznaczenia terenu;
- 6) strefa 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) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego o ustalonym przeznaczeniu i zasadach i warunkach zagospodarowania; teren został oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych o tym samym przeznaczeniu;
- 5) **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

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

- 1) **1.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1.U** - tereny zabudowy usługowej;
- 3) **1.KD-W** - tereny dróg wewnętrznych.

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

3. Zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i zabudowie szeregowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§6.1. 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.

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

§7. 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.

§8. Zakazuje się przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się dopuszczalne poziomy hałasu terenów oznaczonych symbolem 1.MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 4.

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

§9.1. Ustala się lokalizację stanowiska archeologicznego nr 83 AZP 67/57 zidentyfikowanego według Archeologicznego Zdjęcia Polski, którego lokalizację wskazano na terenach oznaczonych symbolem: 1.MN, 1.KDW, 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.MN, 1.KDW, 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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
- 2) minimalny front działki - 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§11.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem miejscowym (droga powiatowa nr 3103) oraz z dróg wewnętrznych, 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 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej; jeżeli powierzchnia użytkowa usług przekroczy 400 m² należy przewidzieć dodatkowe miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) miejsca parkingowe należy bilansować w granicach działki budowlanej.

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

§13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, połączonej z gminnym systemem wodociągowym;
- 2) dopuszcza się wykonywanie i eksploataowanie 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.

§14. 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.

§15. 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.

§16. 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 rozbioru, w tym budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17. Ustala się zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych, docelowo z gminnej sieci gazowej.

§18. 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.

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

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

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

- 1) gromadzenie odpadów i nieczystości stałych 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 7.

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

§22. 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.U – 30%,
- 2) terenu oznaczonego symbolem 1.MN – 30%,
- 3) pozostałych terenów – 0,1%.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe

§23.1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN przeznaczonego pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, dopuszcza się lokalizacje:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz usług;
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budowli, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

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

3. Ustala się zasady, 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 – 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,6;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych - do 10,0 m,
 - b) innych obiektów budowlanych - do 6,0 m;
- 5) dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu;

4. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem miejscowym (droga powiatowa nr 3103) poprzez teren oznaczony symbolem 1.U lub drogi wewnętrzne położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

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

§24.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.U** przeznaczonego pod **tereny zabudowy usługowej**, dopuszcza się lokalizację usług oraz obiektów i elementów zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania tj. budynków gospodarczych i technicznych, budowli, 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) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu;

3. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej, położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem (droga powiatowa nr 3103).

§25.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDW** przeznaczonego pod **tereny dróg wewnętrznych** dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelechlinek.

§27. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Żelechlinek, dla części obrębów Żelechlinek i Żelechlin

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

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

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje tereny zlokalizowane w centralnej części gminy Żelechlinek, po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 3103, w obrębie ewidencyjnym Żelechlin oraz w części w obrębie ewidencyjnym Żelechlinek. Obszar objęty planem jest zlokalizowany na terenach, na których obowiązywały dotychczas ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek, obręb Żelechlin i Żelechlinek (uchwała XXXIV/181/2013 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 9 kwietnia 2013 r.) Plan miejscowy przeznaczył tereny pod zabudowę zagrodową, mieszkaniowo-usługową oraz tereny rolnicze.

Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania obszaru objętego planem 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.) Obszar objęty projektem jest położony w obszarze kierunkowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z tekstem Studium w przedmiotowym obszarze dopuszcza się realizację usług lokalnych, w tym obiektów użyteczności publicznej, w formie samodzielnych budynków lub wbudowanych w obiekt o innej funkcji. 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 ustaleniach szczegółowych 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. 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 występują lasy.

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

W obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 67/57, nr 83), ujawnione w części graficznej i tekstowej planu. Ponadto plan wyznacza strefę ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych zgodnie z dyspozycjami 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 nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni, gdyż uzupełniają ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego szacowana była wartość gruntów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami. Przyjęcie planu umożliwi realizację nowej zabudowy poprzez zwiększenie terenów z możliwością zabudowy (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) oraz przyczyni się do wzrostu wartości ekonomicznej przestrzeni.

7) prawo własności;

Plan nie narusza prawa własności. Ustalenia planu stanowią realizację polityki przestrzennej gminy określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów, a zmiana planu miejscowego została poprzedzona wnioskiem właściciela gruntów objętych zmianą ustaleń planistycznych. Plan nie wyznacza nowych terenów komunikacji publicznej, wskazuje na realizację drogi wewnętrznej, która ma obsługiwać projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan zapewnia również utrzymanie i rozwój infrastruktury technicznej na swoim terenie.

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

Obszar objęty planem dotyczy m.in. wprowadzenia niepublicznego układu komunikacyjnego (drogi wewnętrznej), która ma za zadanie obsługę komunikacyjną projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, w nawiązaniu do przebiegu drogi wewnętrznej realizowanej na terenach sąsiednich. Ustalenia planu określają możliwość rozbudowy, jak i przebudowy 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 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.

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 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 obrębów Żelechlinek i Żelechlin, 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 XXII/152/2016 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębów Żelechlin i Żelechlinek, 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 istniejącej drogi publicznej, zgodnie z obowiązującym Studium,

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

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zapisy dotyczące drogi wewnętrznej umożliwiają zapewnienie przemieszczania się pieszych i rowerzystów m.in. poprzez ustalenie jej minimalnej szerokości (8m) oraz umożliwienie w ww. terenie realizacji m.in. chodników dla pieszych czy 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 Żelechlin 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 uchwała 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 wskazują na konieczność wykupu nieruchomości gruntowych związanych z realizacją celów publicznych. Ustalenia planu nie wpłyną na konieczność rozwoju innych elementów systemu gminnej infrastruktury technicznej, obciążającej budżet gminy.