

**UCHWAŁA NR/2021
RADY GMINY ŻELECHLINEK
z dnia 2021 r.**

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

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 V/28/2015 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 26 lutego 2015 r., zmienioną uchwałą nr XXVI/153/2020 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Sokołówka, 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 Sokołówka, 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;
- 4) dane przestrzenne - załącznik nr 4 do uchwały.

3. Plan miejscowy dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr V/28/2015 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 26 lutego 2015 r. zmienionej uchwałą XXVI/153/2020 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Sokołówka.

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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
- 11) 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) 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;
- 4) 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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol przeznaczenia terenu;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) pas techniczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 7) wymiarowanie (podane w metrach);
- 8) granica obszaru ochrony stanowiska archeologicznego;
- 9) obszar rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (promieniowania słonecznego) o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną.

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 ładu 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.MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1.PU, 2.PU, 3.PU, 4.PU, 5.PU, 6.PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 3) **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.RM, 12.RM, 13.RM** – tereny zabudowy zagrodowej
- 4) **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R 11.R** – tereny rolnicze;
- 5) **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL** – tereny lasów;
- 6) **1.KDZ** – teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej;
- 7) **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 8) **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 9) **1.G** – teren infrastruktury gazowej;

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 zagrodowej, o szerokości 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§8. Ustala się, że teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1.KDZ i tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolem 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD 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 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) 1.MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.RM, 12.RM, 13.RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) 1.PU, 3.PU, 6.PU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§12. Ustala się pasy techniczne wzdłuż przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w granicach których ustala się:

- 1) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności, której naturalna wysokość przekracza 2,0 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów; w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych oraz gdy nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych.

§13. Nakazuje się zachować minimalną odległość zabudowy od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. Teren 6.PU obejmują zrekultywowane składowisko odpadów, w obszarze którego obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu i sposobie wykorzystania terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

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

§15.1. Ustala się strefę ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego, na terenach: 1.RM, 3.R, 4.R, 3.KDD zgodnie z rysunkiem planu.

2. W obrębie strefy ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnym lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§16.1. Wskazuje się stanowisko archeologiczne (obszar AZP: 67/57, nr 81) objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 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 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§18.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1.KDZ, z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczonych symbolem 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc do parkowania dla samochodów:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 40m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla budynków usługowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych, składów i magazynów – 2 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 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.

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

§20. 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.

§21. 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.

§22. 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.

§23. 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.

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

§25. 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.

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

§27.1. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (promieniowania słonecznego) o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną w wyznaczonych obszarach zgodnie z rysunkiem planu.

2. W pozostałych obszarach dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, w tym mikroinstalacji, z wyłączeniem wiatraków.

§28. 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 7.

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

§29. 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 mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%;
- 3) zabudowy zagrodowej – 15%;
- 4) pozostałych terenów – 0,1%.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe

§30.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.MN** przeznaczonego pod **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym budynków mieszkalnych, gospodarczych, technicznych;
- 2) usług nieuciążliwych w formie lokali usługowych wbudowanych w obiekty o innej funkcji;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: wiat, altan, urządzeń budowlanych, 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 - 45%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 0,9;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9m,
 - b) innych obiektów budowlanych - 8,0 m;
- 5) ustala się dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w tym płaskie i jednospadowe, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1.MN z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 4.KDD.

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

§31.1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.RM 12.RM, 13.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, dojazdów, parkingów zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 40% 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 - 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 budowlanych - 8,0 m;
- 5) ustala się dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w tym płaskie i jednospadowe, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu 1.RM - z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem 3.KDD, 4.KDD i/lub z drogi znajdującej się przy granicy planu;
- 2) terenu 2.RM - z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ;
- 3) terenu 3.RM - z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ i/lub z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD i/lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5.KDW;
- 4) terenu 4.RM - z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD, 3.KDD i/lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5.KDW;
- 5) terenu 5.RM - z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ i/lub z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD i/lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4.KDW;
- 6) terenu 6.RM - z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ i/lub z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD, 3.KDD i/lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4.KDW;

- 7) terenu 7.RM - z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ i/lub z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3.KDD;
- 8) terenu 8.RM - z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ i/lub z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5.KDD;
- 9) terenu 9.RM - z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ i/lub z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5.KDD;
- 10) terenu 10.RM - z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ poprzez teren 9.R;
- 11) terenu 11.RM - z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ poprzez teren 9.R;
- 12) terenu 12.RM - z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3.KDW;
- 13) terenu 13.RM - z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ.

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

6. W zasięgu stanowiska archeologicznego obowiązują przepisy odrębne.

7. W obszarze pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują szczególne sposoby zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 par. 12.

8. W zasięgu strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 par. 15.

§32.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.PU, 3.PU 6.PU** przeznaczonych pod **tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych i zabudowy usługowej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, składów, magazynów wraz z częścią biurowo-socjalną, budynków usługowych;
- 2) budynku mieszkalnego jednorodzinnego towarzyszącego obiektom produkcyjnym, składowym, magazynowym lub usługowym dla właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych i technicznych, urządzeń budowlanych, wiat, altan, dojeżdż, 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 - 15,0 m,
 - b) budynków usługowych - 12,0 m,
 - c) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,0m,

d) innych obiektów budowlanych - 10,0 m.

- 5) ustala się dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w tym płaskie i jednospadowe, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu 1.PU - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD, i/lub z drogi znajdującej się przy granicy planu;
- 2) terenu 3.PU - z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ i/lub z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW;
- 3) terenu 6.PU - z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ.

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

5. W terenie 2.PU obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu, o których mowa w Rozdziale 3 par. 13.

6. Teren 6.PU obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu, o których mowa w Rozdziale 3 par. 14.

§33.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **2.PU, 4.PU, 5.PU** przeznaczonych pod **tereny obiektów produkcyjnych, składowych, 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 - 15,0 m,
 - b) budynków usługowych - 12,0 m,
 - c) innych obiektów budowlanych - 10,0 m.
- 5) ustala się dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w tym płaskie i jednospadowe, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu 2.PU - z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD i/lub z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ;
- 2) terenu 4.PU - z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ i/lub z terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW;
- 3) terenu 5.PU - z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ i/lub z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3.KDW.

4. W terenie 3.PU i 5.PU obowiązują szczególne sposoby zagospodarowania, 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.

6. W terenie 2.PU obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu, o których mowa w Rozdziale 3 par. 13

§34.1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R** przeznaczonych pod **tereny rolnicze**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym budynków mieszkalnych, gospodarczych, technicznych, inwentarskich, produkcyjnych, składów, magazynów w zabudowie zagrodowej;
- 2) budynków mieszkalnych lub z towarzyszącą funkcją mieszkalną w zabudowie zagrodowej, wyłącznie w obszarze 100m od terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: wiat, altan, urządzeń budowlanych, dojazdów, parkingów zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. 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 - 30%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,001 do 0,3;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 10m;
 - b) budynków inwentarskich, gospodarczych, technicznych, produkcyjnych, silosów - 15,0 m,
 - c) innych obiektów budowlanych - 8,0 m;
- 5) ustala się dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w tym płaskie i jednospadowe, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

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

4. W zasięgu strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 par. 13.

5. W obszarze pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują szczególne sposoby zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 par. 12.

6. W terenach 8.R, 10.R obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu, o których mowa w Rozdziale 3 par. 13.

§35. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.R, 7.R**, przeznaczonych pod **tereny rolnicze** dopuszcza się realizację liniowej infrastruktury technicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§36. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL** przeznaczonych pod **tereny lasów** dopuszcza się realizację liniowej infrastruktury technicznej.

§37.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.G** przeznaczonego pod **teren infrastruktury gazowej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków technicznych związanych z obsługą sieci gazowej;
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: urządzeń budowlanych, 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) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 0,8;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków technicznych związanych z obsługą sieci gazowej - do 10,0 m,
 - b) innych obiektów budowlanych - 8,0 m;
- 4) ustala się dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w tym płaskie i jednospadowe, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1.G z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5.KDD.

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

§38.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDZ** przeznaczonego pod **teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej** 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 zbiorcza (Z).

3. Ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających na 20m wraz ze zwężeniem w rejonie granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu.

§39.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD** przeznaczonych pod **tereny dróg publicznych klasy drogi 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 dróg publicznych – drogi dojazdowe (D).

3. Ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających:

- 1) 1.KDD – od 15,0m do 19,0m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2.KDD – od 10,0m do 17,5m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3.KDD – 10,0m wraz ze zwężeniem w rejonie granicy planu i poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 4.KDD – 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 5.KDD – 10,0m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 6.KDD – 10,0m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

§40.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW** przeznaczonych pod **tereny dróg wewnętrznych** dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających:

- 1) 1.KDW – 12,0m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2.KDW – 7,0m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3.KDW – od 10,0m do 11,0m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 4.KDW – 8,0m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 5.KDW – 8,0m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelechlinek.

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

**Przewodniczący
Rady Gminy Żelechlinek**

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR...../2021

RADY GMINY ŻELECHLINEK

z dnia 2021 r.

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

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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych

Obszar objęty planem obejmuje tereny zlokalizowane w centralnej części gminy Żelechlinek, w rejonie drogi powiatowej nr 4110 w obrębie Sokołówka. Tereny objęte planem stanowią w przeważającej części obszar niezabudowany z występującą rozproszoną zabudową zagrodową (skoncentrowaną we wsi „Sokołówka” i „Gawerków”), zlokalizowaną w sąsiedztwie dróg gminnych. Na terenie występują również tereny rolnicze oraz lasy.

Obszar objęty planem jest zlokalizowany na terenach, na których obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek, obręb Sokołówka (uchwała nr XXXVII/187/2005 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 16 grudnia 2005 r, zmieniona uchwałą nr XXXIV/183/2013 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 9 kwietnia 2013r.). Tereny obecnie są przeznaczone pod tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług, tereny powierzchniowej eksploatacji surowców, tereny rolnicze, tereny rolnicze z ograniczeniami zabudowy, tereny leśne, tereny stacji redukcyjnej gazu, tereny dróg wewnętrznych oraz tereny dróg publicznych. Zauważa się, że obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację zabudowy zagrodowej w odległości 100m od istniejących i ustalonych planem dróg publicznych i wewnętrznych, a ponadto w obszarze terenów produkcyjno-usługowych przewiduje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (lokal lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi) dla właściciela lub użytkownika nieruchomości, co zostało uwzględnione w przedmiotowym projekcie planu miejscowego.

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 zagrodowej kształtującej osiedla wiejskie (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako uzupełnień istniejących struktur osadniczych), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, tereny infrastruktury, tereny rolnicze, tereny lasów, tereny zadrzewień i zakrzewień, zgodnie z wrysem ze Studium, umieszczonym na załączniku graficznym do projektu planu – rysunku planu. Dla wyżej wymienionych terenów, zgodnie z częścią tekstową dokumentu Studium, w zakresie kierunków zagospodarowania **dopuszcza się m.in.:**

- **Realizacja zabudowy zagrodowej kształtującej osiedla wiejskie o funkcji mieszkaniowej jak i usługowej, gospodarczej, inwentarskiej i produkcyjnej.**
- **Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako zabudowy uzupełniającej strukturę wsi.**

- **Realizacja zabudowy produkcyjno-usługowej i usługowej.**
- Realizacja inwestycji celu publicznego: kubaturowych i liniowych.
- Rewaloryzacja i modernizacja istniejącej zabudowy.
- Zachowanie istniejących i zakładanie nowych plantacji, sadów, szkółek roślin i drzew ozdobnych.
- Zachowanie istniejących oczek, stawów, zakaz ich osuszania, odwadniania i likwidacji, jeśli nie wymagają tego względy środowiskowe lub ekonomiczne.
- Zachowanie istniejącej i kształtowanie nowej zieleni wysokiej, form zagospodarowania zieleni przydomowych, od strony przestrzeni publicznej (w szczególności od strony dróg).
- Zaopatrzenie w podstawowe media, objęcie systemem obsługowym infrastruktury technicznej (m. in. oświetlenie, gospodarka odpadami).
- Dopuszcza się kształtowanie dominant wysokościowych, z zachowaniem zasad kompozycji przestrzennej, w ramach zespołu zabudowy wsi.
- **Realizacja zabudowy zagrodowej i innej powiązanej z prowadzoną działalnością rolniczą (dotyczy terenów rolniczych wg studium).**
- **Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
- Dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności jako zabudowy uzupełniającej i wkomponowanej w układ zabudowy danej miejscowości.
- Realizacja usług lokalnych, w tym obiektów użyteczności publicznej, w formie samodzielnych budynków lub wbudowanych w obiekt o innej funkcji.
- Zagospodarowanie przestrzeni publicznej osiedla zabudowy mieszkaniowej.
- **Realizacja zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, obiekty usługowe.**
- Zaopatrzenie w podstawowe media, objęcie systemem obsługowym infrastruktury technicznej (oświetlenie, gospodarka odpadami).
- Dopuszcza się kształtowanie dominant wysokościowych, uwzględniających wpływ na krajobraz.
- Realizacja zieleni wysokiej i niskiej, o funkcjach ochronnych oraz krajobrazowych.
- **Realizacja obiektów infrastruktury technicznej.**

Ponadto tereny produkcyjno-usługowe oraz rolnicze w Studium wskazują się jako obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniem w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów (instalacje fotowoltaiczne).

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

1.3. 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 81), 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.

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 (w tym m.in. poprzez dopuszczenie realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego towarzyszącego obiektom produkcyjnym, składowym, magazynowym lub usługowym dla właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w terenach 1.PU, 3.PU i 6.PU), na podstawie którego była dotychczas szacowana wartość gruntów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami. Plan miejscowy nie narusza prawa własności. 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 (układ komunikacyjny jest tożsamy z ustalonym w planie objętym niniejszą zmianą).

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 istniejący system komunikacji terenu, 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.

W następnej kolejności będzie obejmować:

- 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 zostanie zorganizowana dyskusja publiczną odnośnie rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Dokumentacja prac, zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem będzie dostępna do wglądu w Urzędzie Gminy Żelechlinek w wyznaczonym terminie, w godzinach pracy Urzędu.

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 Sokołówka, zostało podjęte 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 V/28/2015 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Sokołówka, poinformowano poprzez ogłoszenie i obwieszczenie, zawierające informację o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu miejscowego. W dniu 30 listopada 2020 r. Rada Gminy Żelechlinek podjęła uchwałę nr XXVI/153/2020 zmieniającą uchwałę początkową (obszar objęty planem uległ zmniejszeniu).

W wyznaczonym terminie, jak i do dnia dzisiejszego, 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 (lub projektowanych w po-przednich planach) dróg publicznych – plan wyznacza dodatkowe obszary zabudowy (produkcyjnej, składów, magazynów i usług), jako kontynuację terenów przeznaczonych na ten cel w obowiązującym planie miejscowym (w bezpośrednim sąsiedztwie) - przeznaczenie dodatkowych 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 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* – zapisy szczegółowe planu miejscowego 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.

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 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.