

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

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

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 2021 r. poz. 741, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr V/26/2015 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Teklin., 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 Teklin, 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/26/2015 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Teklin.

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) 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) 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) wymiarowanie (podane w metrach);
- 6) pas techniczny od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 7) granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego.

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 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;
- 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) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć ustalony w planie miejscowym sposób zagospodarowania terenów, w tym rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie;
- 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;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na 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 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, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1.RMn, 2.RMn, 3.RMn, 4.RMn, 5.RMn** – tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.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, 12.R, 13. R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R, 18.R** – tereny rolnicze;
- 5) **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL, 17.ZL, 18.ZL, 19.ZL, 20.ZL, 21.ZL, 22.ZL, 23.ZL** – tereny lasów;
- 6) **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych wraz z zielenią towarzyszącą.
- 7) **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;

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

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

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

§7. Ustala się, że tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL stanowią przestrzeń publiczną, zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

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

§9. 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.

§10. W zakresie ochrony akustycznej terenów ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1.RMn, 2.RMn, 3.RMn, 4.RMn, 5.RMn – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) 5.R, 6.R, 10.R, 12.R, 18.R – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§11. 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.

Rozdział 4.

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

§12.1. Ujawnia się lokalizację stanowiska archeologicznego nr 9 AZP 67/58 zidentyfikowanego według Archeologicznego Zdjęcia Polski, 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: 11.R, 12.R, 2.KDL, 11.ZL, 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. Ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z wyłączeniem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną:

- 1) minimalna powierzchnia działki - należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalny front działki - 20,0 m;
- 3) 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

§14.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczonych symbolami 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 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,
- 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.

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

§16. 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.

§17. 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;

§18. 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.

§19. 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.

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

§21. 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.

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

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

§24. 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

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 10%;

- 2) zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 10%;
- 3) zabudowy zagrodowej – 10%;
- 4) pozostałych terenów – 0,1%.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe

§26.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN** przeznaczonych pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) usług w formie lokali wbudowanych w obiekty mieszkalne 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.

3. 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 - 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,0;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,0m,
 - b) budynków usługowych – 10,0m,
 - c) innych obiektów budowlanych - 6,0 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;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL.

§27.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.RMn, 2.RMn, 3.RMn, 4.RMn, 5.RMn** przeznaczonych pod **tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym budynków mieszkalnych, gospodarczych, technicznych, inwentarskich, produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) usług w formie lokali wbudowanych w obiekty mieszkalne lub jako samodzielne budynki usługowe;

- 4) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: wiat, altan, urządzeń budowlanych, dojeżdż, 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.

3. 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 - 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,0;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0m,
 - b) budynków usługowych – 10,0m,
 - c) budynków inwentarskich, gospodarczych, technicznych, produkcyjnych, silosów – 15,0 m,
 - d) 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;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL.

§28.1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.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;
- 2) usług w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: wiat, altan, urządzeń budowlanych, dojeżdż, 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 - 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,

- c) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,001 do 1,0;
- 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 - 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 terenów z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL.

§29.1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **5.R, 6.R, 10.R, 12.R, 18.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;
- 2) 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 – 10,0m;
 - 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.

§30. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 7.R, 8.R, 9.R, 11.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R** przeznaczonych pod **tereny rolnicze** dopuszcza się realizację liniowej infrastruktury technicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§31. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL, 17.ZL, 18.ZL, 19.ZL, 20.ZL, 21.ZL, 22.ZL, 23.ZL** przeznaczonych pod **tereny lasów** dopuszcza się realizację liniowej infrastruktury technicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§32. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS** przeznaczonych pod **tereny wód powierzchniowych śródlądowych wraz z zielenią towarzyszącą** dopuszcza się realizację stawów hodowlanych, liniowej infrastruktury technicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanej z prowadzeniem gospodarki rybackiej.

§33.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL** przeznaczonych pod **tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej** dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się klasę dróg publicznych – drogi lokalne (L).

3. Ustala się szerokość terenów w liniach rozgraniczających wraz z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

- 1) 1.KDL – od 10,0 m do 15,0 m;
- 2) 2.KDL, 3.KDL – 15,0 m.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelechlinek.

§35. 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 obrębu Teklin

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 północno-wschodniej części gminy Żelechlinek, wzdłuż drogi gminnej nr 116507E i w rejonie drogi powiatowej nr 4302E, w obrębie Teklin. Tereny objęte planem stanowią w przeważającej części obszar niezabudowany z występującą rozproszoną zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, zlokalizowaną w sąsiedztwie drogi. Na terenie występują również tereny rolnicze, lasy, rowy oraz stawy hodowlane.

Obszar objęty planem jest zlokalizowany na terenach, na których obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek, obręb Teklin (Uchwała Nr XXXVII/187/2005 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 16 grudnia 2005 r.) Tereny obecnie są przeznaczone pod tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, tereny rolne, tereny trwałych użytków zielonych, tereny leśne, tereny wód powierzchniowych (cieki i wody stojące), tereny zalesień, tereny zieleni chronionej przed zainwestowaniem oraz pod tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych. Wskazuje się jednocześnie, że obowiązujący plan miejscowy część terenów przeznaczył jednocześnie na zabudowę zagrodową jak i mieszkaniową jednorodzinną z jednoczesnym dopuszczeniem usług.

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 rolnicze, tereny lasów prywatnych, tereny lasów państwowych, tereny zbiorników wodnych oraz tereny zadrzewień i zakrzewień i tereny łąk na glebach pochodzenia organicznego., zgodnie z wyrysem 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.: realizację zabudowy zagrodowej kształtującej osiedla wiejskie o funkcji mieszkaniowej jak i usługowej, gospodarczej, inwentarskiej i produkcyjnej, mieszkaniowej jednorodzinnej jako zabudowy uzupełniającej strukturę wsi oraz zabudowy produkcyjno-usługowej i usługowej. Ponadto Studium dopuszcza realizację zabudowy zagrodowej i innej powiązanej z prowadzoną działalnością rolniczą w terenach rolniczych. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego kształtują strukturę funkcjonalno-przestrzenną w sposób uwzględniający m.in. aktualne przesądzenia planistyczne (w ramach planu miejscowego, który jest zmieniamy), nie naruszając jednocześnie ustaleń Studium i wpisując się tym samym w wytyczne polityki przestrzennej gminy Żelechlinek. Plan miejscowy, ze względu na brak uwarunkowań, nie ustala zasad kształtowania krajobrazu.

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

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

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

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: 67/58, nr 9), 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, 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 poinformował 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 Teklin, 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/26/2015 Rady Gminy Żelechlinek z 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Teklin, poinformowano poprzez ogłoszenie i obwieszczenie, zawierające informację o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu miejscowego.

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 poprzednich planach) dróg publicznych – plan wyznacza dodatkowe obszary zabudowy, 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 (projekt planu miejscowego utrzymuje rezerwę terenu wyznaczoną w obowiązującym planie miejscowym dla projektowanej drogi publicznej – wyznacza tereny 2.KDL, 3.KDL).

PROJEKT - WYŁOŻENIE