

UCHWAŁA Nr XXXIV/183/2013
Rady Gminy Żelechlinek
z dnia 9 kwietnia 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Żelechlinek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, po. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, 2008 r. Nr 180, poz. 111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420 Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz.1281, z 2012 r. Nr 149, poz. 887, Nr 567, z 2013 r. Nr 153) oraz art. 14, art. 15, art. 20, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z 2013 r. Nr 951, Nr 1445, Nr 21, Nr 405.) oraz w związku z uchwałą nr XLVII/258/2010 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 28 stycznia 2010 roku Rada Gminy Żelechlinek uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVII/187/2005 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 16 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek.

2. Zmiana dotyczy obrębu Sokołówka.

3. Załącznikami do niniejszej Uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu dla obrębu „Sokołówka”, wykonany w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Sokołówka zgodna jest z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek”

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Żelechlinek, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) zmianie planu – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącą przedmiotem niniejszej Uchwały;
- 3) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie w skali 1: 2000;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) obszarze zmiany planu – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszą zmianą planu w granicach przedstawionych na rysunku zmiany planu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi;
- 7) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć zespół działań możliwych do realizacji w danym terenie;
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w zmianie planu rodzaj przeznaczenia, który przeważa na danym terenie (nie mniej niż 51% terenu);
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć określony w zmianie planu rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe (nie więcej niż 49% terenu);
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku obiektu budowlanego, od którego została ustalona; nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku, jak: balkon, okap, rynna;
- 11) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, w którym powierzchnia materiałów, z których wykonano przeszło stanowi maksimum 40% całej powierzchni przeszła;
- 12) infrastrukturze technicznej, obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§3. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **RM**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MN/U**;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **P/U**;
- 5) teren powierzchniowej eksploatacji surowców, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **PG**;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **R1**;
- 7) tereny rolnicze z ograniczeniami zabudowy, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **R2**;
- 8) tereny leśne, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZL**;
- 9) teren stacji redukcyjnej gazu, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **G**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDW**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D(G)**;
- 12) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z(P)**.

§4.1. W zmianie planu ustala się:

- 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
 - 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granica stanowiska archeologicznego objętego ochroną konserwatorską;
 - 6) granica projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.
3. Inne oznaczenia na rysunkach zmiany planu posiadają charakter informacyjny.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania ładu przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§5. Nakazuje się:

1. Lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu lub w przypadku ich braku zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Lokalizację zabudowy w takiej odległości od linii infrastruktury technicznej (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, teletechnicznej), która zapewni właściwą eksploatację ww. linii, a także zachowanie minimalnych odległości zabudowy od tych linii, wynikających z przepisów odrębnych.

§6. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych na granicy z terenami dróg.

§7. Dopuszcza się:

1. Zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontu, rozbudowy i przebudowy zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Remont, rozbudowę, przebudowę istniejących budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy, tak aby planowana inwestycja nie wykraczała poza lico budynku oraz zostały zachowane odległości od dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.
4. Lokalizację ogrodzeń ażurowych lub żywoplotów.
5. Zalesienie gruntów słabych klas (V, VI i VIz) na terenach rolniczych – **R1**.
6. Realizację zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych – **R1** w pasie terenu o szerokości do 100 m od istniejących i ustalonych planem dróg publicznych (po uzyskaniu zgody zarządcy drogi publicznej na realizację zjazdu z tej drogi) i wewnętrznych stanowiących dojazdy do tych terenów, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu.

Rozdział III

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§8. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **RM** (teren zabudowy zagrodowej) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną, budynki inwentarskie);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi),
 - b) zabudowa usługowa o maksymalnej powierzchni 400 m² (budynek usługowy lub mieszkalno – usługowy),
 - c) obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia;
- 3) dla nowego budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno - usługowego obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,

- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
- d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji i dachów;
- 4) możliwość realizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych;
- 5) dla nowego budynku innego niż mieszkalny, usługowy lub mieszkalno - usługowy obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - d) zakaz stosowania kolorów jaskrawych elewacji i dachów;
- 6) minimalna powierzchnia nowych wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy zagrodowej: 1500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 1000 m²;
- 7) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% działki budowlanej;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% działki budowlanej;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej działki – minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny i w przypadku usług - minimum 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt lub lokal usługowy.

§9. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **MN** (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia;
- 3) dla nowego budynku mieszkalnego obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji i dachów;
- 4) dla nowego budynku innego niż mieszkalny obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji i dachów;
- 5) możliwość realizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych;

- 6) minimalna powierzchnia nowych wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
- 7) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% działki budowlanej;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% działki budowlanej;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej działki – minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§10. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **MN/U** (teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi),
 - b) zabudowa usługowa o maksymalnej powierzchni 400 m² (budynek usługowy lub mieszkalno – usługowy);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia;
- 3) dla nowego budynku mieszkalnego lub usługowego obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji i dachów;
- 4) dla nowego budynku innego niż mieszkalny lub usługowy obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji i dachów;
- 5) możliwość realizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych;
- 6) minimalna powierzchnia nowych wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
- 7) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% działki budowlanej;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% działki budowlanej;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej działki – minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny i w przypadku usług - minimum 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt lub lokal usługowy.

§11. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **P/U** (teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (lokal lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi) dla właściciela lub użytkownika nieruchomości,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia;
- 3) dla nowych budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 15 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) dachy jednospadowe lub wielospadowe,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji i dachów;
- 4) dla nowego budynku mieszkalnego obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji i dachów;
- 5) dla nowego budynku innego niż wymienione w pkt 3 i 4 obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 15 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji i dachów;
- 6) możliwość realizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych;
- 7) minimalna powierzchnia nowych wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 8) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60% działki budowlanej;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% działki budowlanej;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej działki – minimum 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych, w przypadku usług - minimum 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt lub lokal usługowy oraz w przypadku mieszkań - minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§12. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **PG** (teren powierzchniowej eksploatacji surowców) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowa eksploatacja surowców, zagospodarowana zgodnie z warunkami określonymi w koncesji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia,
 - b) obiekty administracyjno – socjalne związane z eksploatacją złoża;
- 3) dla nowych budynków obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) dachy jednospadowe lub wielospadowe;
- 4) po wyeksploatowaniu złoża i rekultywacji terenu dopuszcza się przeznaczenie związane z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami, usługami;
- 5) dla nowych budynków związanych z dopuszczeniem zagospodarowania o którym mowa w pkt 4 obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) dachy jednospadowe lub wielospadowe;
- 6) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% działki budowlanej;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% działki budowlanej;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej działki – minimum 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych oraz w przypadku usług - minimum 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt lub lokal usługowy.

§13. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **R1** (teren rolniczy) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne lub użytki zielone;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, obiekty gospodarcze związanych z produkcją rolną, budynki inwentarskie), zgodnie z § 7. ust. 6 niniejszej uchwały,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia;
- 3) dla nowego budynku mieszkalnego obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,

- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
- d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji i dachów;
- 4) możliwość realizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych;
- 5) dla nowego budynku innego niż mieszkalny obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji i dachów;
- 6) minimalna powierzchnia nowych wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej: 1500 m²;
- 7) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% działki budowlanej;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% działki budowlanej;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej działki – minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§14. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **R2** (teren rolniczy z ograniczeniami zabudowy) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne lub użytki zielone;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa na potrzeby produkcji rolnej,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia;
- 3) dla nowego budynku obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji i dachów;
- 4) zakazuje się zabudowy przeznaczonej do hodowli zwierząt;
- 5) zakazuje się zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 6) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% działki budowlanej;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% działki budowlanej;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej działki – minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni zabudowy.

§15. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **ZL** (teren leśny) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące gospodarce leśnej, obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia;
- 3) dla nowych budynków związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji i dachów;
- 4) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 10% działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80% działki budowlanej;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej działki – minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni zabudowy.

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **G** (teren stacji redukcyjnej gazu) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: stacja redukcyjna gazu,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: inne obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia;
- 3) dla nowych budynków obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m do najwyższego pkt dachu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji i dachów;
- 4) powierzchnia zabudowy – do 60%;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15%.
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własnej działki – minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni zabudowy.

§17. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **KDW** (teren drogi wewnętrznej) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne o szerokości pasa drogowego wg oznaczeń na rysunku (szerokość w liniach rozgraniczających terenu drogi);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej.

§18. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **KD-D(G)** (tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne o szerokości pasa drogowego wg oznaczeń na rysunku (szerokość w liniach rozgraniczających terenu drogi);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) klasę dróg w obrębie zmiany planu: dojazdowe;
- 4) kategorię dróg w obrębie zmiany planu: gminne.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **KD-Z(P)** (teren drogi publicznych, klasy zbiorczej) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna o szerokości pasa drogowego wg oznaczeń na rysunku (szerokość w liniach rozgraniczających terenu drogi);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) klasę drogi w obrębie zmiany planu: zbiorcza;
- 4) kategorię drogi w obrębie zmiany planu: powiatowa.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§20. W granicach obszaru objętego zmianą planu ustala się:

- 1) obręb Sokołówka położony jest w części w obszarze projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obręb Sokołówka położony jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Kolużki – Tomaszów Mazowiecki;
- 3) granicę projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
 - b) dróg i pozostałych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) inwestycji zlokalizowanych na terenach P/U, PG i G;
- 5) nakaz zachowania na terenie **MN** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) nakaz zachowania na terenach **MN/U, P/U** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania na terenach **RM, R1** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz eksploatacji instalacji lub urządzeń powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, które przekraczają standardy jakości powietrza, obowiązek stosowania urządzeń ograniczających tę emisję;
- 10) nakaz zagospodarowania ścieków i wód deszczowych gwarantujący ochronę środowiska, w tym wód przed zanieczyszczeniem;
- 11) nakaz zbierania i magazynowania odpadów w pojemnikach z zastosowaniem segregacji i wywóz na składowisko odpadów;
- 12) nakaz równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji infrastruktury technicznej z realizacją obiektów budowlanych;
- 13) zakaz lokalizacji obiektów naruszających walory krajobrazowe środowiska;
- 14) zalecenie realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki dla obiektów produkcyjno – magazynowo – usługowych;
- 15) zalecenia stosowania ekologicznych czynników grzewczych, jak olej, energia elektryczna, gaz, źródła odnawialne.

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§21. W granicach obszaru objętego zmianą planu ustala się:

- 1) nakaz uzyskania pozwolenia dla działalności inwestycyjnej na etapie realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi w strefach ochrony archeologicznej;
- 2) nakaz poprzedzenia ratowniczymi badaniami wykopaliskowymi inwestycji wymagających prac ziemnych na stanowisku archeologicznym;
- 3) nakaz sprawowania nadzoru archeologicznego w przypadku realizacji inwestycji wymagająca prac ziemnych w obszarze ochrony stanowiska archeologicznego.

Rozdział VI

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§22. W granicach obszaru objętego zmianą planu ustala się:

- 1) teren powierzchniowej eksploatacji surowców, zgodnie z udzieloną koncesją;
- 2) ze względu na istniejące uwarunkowania nie podejmuje się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie lub narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ze względu na istniejące uwarunkowania nie podejmuje się ustaleń dotyczących granic i sposoby zagospodarowania podlegających ochronie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§23. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się podział terenu na nowe działki budowlane:

- 1) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 2) powierzchnie działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) dla zabudowy istniejącej nie limituje się powierzchni i szerokości frontu działek;
- 4) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogi od 70° - 110°.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji infrastruktury technicznej

§24. W granicach obszaru objętego zmianą planu ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną: z drogi powiatowej, z dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych;
- 2) parkowanie samochodów na terenie istniejących działek, do miejsc parkingowych wlicza się garaż;

- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia istniejących i projektowanych, realizowanych w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje lub w obrębie terenów komunikacji albo w terenach rolnych;
- 4) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, działalności gospodarczej oraz przeciwpożarowych z wykorzystaniem własnych ujęć lub istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej sukcesywną rozbudowę;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych docelowo do kanalizacji sanitarnej, a następnie do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 6) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych;
- 7) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie ich wywóz do oczyszczalni ścieków;
- 8) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w obrębie działki budowlanej, bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane, według zapotrzebowania, linie elektroenergetyczne i stacje transformatorowe,
- 11) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także realizację dróg wewnętrznych, dojazdów wewnętrznych i dojazdów – w całym obszarze objętym niniejszym planem w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;
- 12) usuwanie odpadów – zbieranie i magazynowanie odpadów w pojemnikach z zastosowaniem segregacji i wywóz na składowisko odpadów’;
- 13) obsługę telekomunikacyjną z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacji;
- 14) zaopatrzenie w energię ciepłą – zaleca się stosowanie ekologicznych czynników grzewczych, jak olej, energia elektryczna, gaz, źródła odnawialne;
- 15) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej, zasady zagospodarowania terenów w obszarze gazociągu wysokiego ciśnienia określają przepisy odrębne oraz obowiązujące normy branżowe.

Rozdział IX

Przepisy końcowe

§25. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§26. Traci moc Uchwała XXXVII/187/2005 Rady Gminy w Żelechlinku z dnia 16 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek w zakresie określonym niniejszą Uchwałą.

§27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dnia od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy