

**UCHWAŁA NR XXIV/183/2012
RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE**

z dnia 29 marca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek
o nr ewid. 67/3, 67/6, 67/7, 67/8, 67/10, 67/11, 67/12 obręb 14 położonych w Zelowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146 i Nr 40, poz. 230, nr 106, poz. 1281, z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r., Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901 oraz w związku z Uchwałą Nr XVII/152/2008 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, działek nr ewid. 67/3, 67/6, 67/7, 67/8, 67/10, 67/11, 67/12, obręb 14 w Zelowie, ul. Piotrkowska/Lubelska, Rada Miejska w Zelowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, działek o nr ewid. 67/3, 67/6, 67/7, 67/8, 67/10, 67/11, 67/12 obręb 14 w Zelowie, ul. Piotrkowska/Lubelska.

2. Granice obszaru planu określono Uchwałą Nr XVII/152/2008 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, działek nr ewid. 67/3, 67/6, 67/7, 67/8, 67/10, 67/11, 67/12 obręb 14 w Zelowie, ul. Piotrkowska/Lubelska.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) stwierdzenie zgodności miejscowego planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Żelów, stanowiący przepis gminny;
- 2) rysunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - należy przez to rozumieć ilustrację graficzną ustaleń planu sporządzoną na mapie w skali 1 :1000;
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar, w granicach, o których mowa w § 1 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały, przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru jak wyżej o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami);

- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 6) działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część położoną w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele inne niż rolnicze;
- 7) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć tereny, w których plan ustala jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i dopuszcza zabudowę usługową;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, nie związaną z działalnością produkcyjną;
- 10) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym;
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
- 12) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone planem rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe lub towarzyszą mu, a ich realizacja nie spowoduje braku możliwości realizacji zagospodarowania terenu i zabudowy na cele przeznaczenia podstawowego;
- 13) obiektach przebudowywanych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym budynki, w których przeprowadza się inwestycje w ramach istniejącego obiektu, w tym - w istniejącej bryle budynku;
- 14) obiektach rozbudowywanych - należy przez to rozumieć obiekty istniejące, w których w skutek inwestycji powiększa się ich powierzchnię zabudowy lub kubaturę;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków na działce, lecz lico budynku nie może przekroczyć linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 16) uciążliwości obiektów i urządzeń – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 17) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 18) wysokości budynku – rozumie się przez to wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższej krawędzi kalenicy;
- 19) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a najniższym punktem gruntu rodzimego;
- 20) wskaźniku intensywności zabudowy terenu lub działki – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględniania balkonów loggii i tarasów, do powierzchni odpowiednio terenu lub działki, na której usytuowane są te budynki;
- 21) dachu budynku – rozumie się przez to zasadniczą bryłę dachu bez uwzględniania lukarn, zadaszeń, wejść itp.;
- 22) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 23) pozostałe pojęcia i określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z odnoszącymi się do nich obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie lokalnych sposobów zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy wynikających z polityki przestrzennej gminy na obszarze objętym planem w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze zrównoważonego rozwoju obszaru.

§ 4. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zelów, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, przedstawiono w formie ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem i ustaleń szczegółowych.

§ 5. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz inne ustalenia planu, w tym linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – przedstawione graficznie na rysunku planu;
- 2) warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu (ogólne lub ogólne i szczegółowe) dotyczące:
 - a) zasad ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu kulturowego;
 - b) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabarytów oraz formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy i wskaźników intensywności zabudowy (odnoszących się do powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego;
- 5) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica terenu opracowania;
- 2) symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;

Rozdział 2.

Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy na rysunku planu

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się identyfikację linii rozgraniczających oraz linii zabudowy w taki sposób aby linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 8 niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizowania nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.

2. Na terenach, na których plan dopuszcza zabudowę, o ile zapisy niniejszego planu nie stanowią inaczej, obowiązuje:

- 1) zakaz stosowania wykończeniowych materiałów typu siding i blacha trapezowa;
- 2) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jednego;
- 3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących – wielkopowierzchniowych (tzw. billboardów) i reklam wielkopowierzchniowych na budynkach i ogrodzeniach;

- 4) zakaz lokalizacji reklam przysłaniających otwory okienne, a w przypadku tablic reklamowych i billboardów, w odległości mniejszej niż 2 m od okien budynków;
- 5) zakaz podświetlania reklam w sposób mogący powodować uciążliwości i oślepienie kierujących, poruszających się po drogach publicznych;
- 6) dopuszczenie obiektów małej architektury;
- 7) dopuszczenie umieszczania na dachu baterii słonecznych i paneli fotowoltaicznych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji reklam o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m² na 500 m² powierzchni działki, na której jest zlokalizowana.

3. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, za wyjątkiem ogrodzeń mających pełnić funkcję ochrony przed hałasem – ekranów akustycznych.

Rozdział 4. Przeznaczenie terenów

§ 9. Na obszarze objętym zmianą planu oznaczonym na rysunku planu symbolem PU / UH / US ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa usługowa (PU);
- 2) usługi handlu (UH);
- 3) usługi sportu i rekreacji sportowej (US).

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie; granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody

§ 10. 1. W całym obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 2) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek do których inwestor posiada tytuł prawny.

2. W całym obszarze plan ustala obowiązek:

- 1) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym i produkcyjnym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenie standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 2) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy oraz inne ekologiczne nośniki energii w tym paliwa stałe z zastosowaniem proekologicznych technologii spalania);
- 3) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy, z okresowym wywozem w sposób określony przepisami prawa miejscowego dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 4) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi lub środowiska – obowiązek czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie utwardzonym na własnej nieruchomości i transportowania do zakładów przetwórczych, a części nienadające się do wykorzystania – na miejsce składowania specjalnie dla tych odpadów wyznaczone;
- 5) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działki, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew; obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

Rozdział 6.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się użytkowanie poszczególnych działek w sposób dotychczasowy przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności - pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania poza terenem, do którego władający wyżej wymienioną nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

§ 12. Dopuszcza się do czasu modernizacji zachowanie linii rozgraniczających ulic wg stanu istniejącego, jednak z nakazem realizacji nowych ogrodzeń lub przebudowy ogrodzeń istniejących od strony drogi w ustalonej planem linii rozgraniczającej drogi.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej powiązanej z magistralami;
- 3) doprowadzenie wody do wyznaczonych terenów rozwojowych następować będzie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji budynków i dokonywania nasadzeń drzew w strefie ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającej z przebiegu sieci wodociągowej oraz bezpośrednio na urządzeniach wodociagowych.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) odbiornikami ścieków będą główne kolektory miejskie doprowadzające ścieki do głównej oczyszczalni ścieków;
- 3) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej realizowana zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków w miejscu gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
- 5) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone przepisach odrębnych;
- 6) obowiązek podłączenia terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje, do projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 7) dla terenów nieskanalizowanych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej plan dopuszcza jako rozwiązanie tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki;

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe z dachów budynków powinny być odprowadzane powierzchniowo i zagospodarowane na działce poprzez infiltrację do warstw wodonośnych gruntu; w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki, plan dopuszcza gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działek;
- 3) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej wyłącznie tej ilości wód opadowych, która nie może być zagospodarowana na działce;
- 4) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z terenów w przypadku zanieczyszczenia i przekroczenia dopuszczalnych wartości, określonych w przepisach odrębnych;

- 5) wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia powinny zabezpieczać czystość odbiorników: wód powierzchniowych i gleby, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami; dla zlewni potencjalnie zanieczyszczonych takich jak tereny produkcyjne, składowe, magazyny, parkingi o powierzchni $>0,1$ ha, place postojowe, drogi o kategorii dróg wojewódzkich zapewnić należy podczyszczanie spływów deszczowych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, z lokalizacją urządzeń oczyszczających w terenach, do których inwestor ma tytuł prawny;
- 6) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelnienia.

§ 16. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrznych i kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość realizacji stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 3) możliwość realizacji stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulic w formie stacji słupowych;
- 4) możliwość realizacji stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi ulic w formie stacji wewnętrznych;
- 5) możliwość realizacji sieci elektroenergetycznych napowietrznych wyłącznie dla sieci o napięciu równym lub wyższym 15 kV;
- 6) wyznacza się strefę ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikającą z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, dla której ustala się szerokość po 6 m od skrajnego przewodu sieci;
- 7) zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w strefach ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikających z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 8) zakaz budowy składowisk wyrobów, materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod liniami średniego i wysokiego napięcia;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych słupowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg oraz realizację wewnętrznych stacji transformatorowych realizowanych w obiekty kubaturowe bez konieczności zmiany planu.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez dowiązanie się do sieci zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego;
- 2) dla nowo lokalizowanych budynków możliwość zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem bezpiecznych ekologicznie źródeł ciepła, odpowiadającym przepisom z zakresu ochrony środowiska i przepisów energetycznych;
- 3) w przypadku przebudowy lub remontu instalacji istniejących budynków, obowiązuje sukcesywna wymiana palenisk na zasilane z ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej i odnawialnej, gazu i oleju opałowego lekkiego oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”.

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny do celów technologicznych i grzewczych z sieci gazowej wysokiego ciśnienia z kierunku północnego z okolicy Łasku lub z kierunku południowego z Bełchatowa;
- 2) budowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym oraz zarządcą dróg;
- 3) plan dopuszcza przebieg sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla obsługi gazociągu w uzgodnieniu z zakładem gazowniczym;
- 4) zasady lokalizacji gazociągów w obszarze objętym zmianą planu - zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe z zachowaniem stref bezpieczeństwa określonych przez przepisy odrębne.

2. W zakresie ochrony ludności w sytuacjach kryzysowych plan ustala obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 19. W zakresie telekomunikacji plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

- 1) plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) na całym obszarze dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabarytów i formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy i szczegółowych wskaźników intensywności zabudowy i podziału nieruchomości.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PU plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa przemysłowo-usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu - składy i magazyny;
- 3) warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:
 - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna wg rysunku planu;
 - b) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 95 % powierzchni działki;
 - d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 5 % powierzchni działki;
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;
 - g) wysokość zabudowy do 14,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m;
 - h) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°; a dla budynków gospodarczych i garażowych od 20° do 40°;
 - i) kolor elewacji budynków – pastelowa kolorystyka, dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu;
 - j) gabaryty i architektura nie może powodować dysharmonii otoczenia i zakłócać krajobraz obszaru;
 - k) maksymalna wysokość nowych budynków usługowych 14 m;
 - l) możliwość podpiwniczenia budynków.
- 4) obowiązek realizacji miejsc postojowych w granicach nieruchomości w ilości minimum licząc łącznie:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 5 miejsca pracy;
 - b) 1 ogólnie dostępne stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
- 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) możliwość podziału działek na nieruchomości nie mniejsze niż 500 m² i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 15 m pod warunkiem zapewnienia dla nowopowstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej;

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UH plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usług handlu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu - składy i magazyny dla zabudowy usługowej;

- 3) warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:
 - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna wg rysunku planu;
 - b) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię;
 - c) nieprzekraczalny procent zabudowy - 90%;
 - d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 10% powierzchni działki;
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
 - g) wysokość zabudowy do 12,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m;
 - h) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°; a dla budynków gospodarczych i garażowych od 20° do 40°;
 - i) kolor elewacji budynków – pastelowa kolorystyka, dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu;
 - j) gabaryty i architektura nie może powodować dysharmonii otoczenia i zakłócać krajobraz obszaru;
 - k) zakaz realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - l) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii (siłownie wiatrowe, elektrownie wiatrowe);
 - m) możliwość podpiwniczenia budynków;
 - n) jednolita kolorystyka obiektów kolor elewacji budynków – pastelowa kolorystyka, dach w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu;
 - 4) obowiązek realizacji miejsc postojowych w granicach nieruchomości w ilości minimum licząc łącznie:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 10 miejsc pracy;
 - b) 1 ogólnie dostępne stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów handlu;
 - 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 200 m² i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 10 m pod warunkiem zapewnienia dla nowopowstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi sportu i rekreacji sportowej;
 - 2) adaptacja, modernizacja, rozbudowa i przebudowa istniejącej hali sportowej, kortów tenisowych;
 - 3) warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:
 - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna wg rysunku planu;
 - b) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię;
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
 - f) nieprzekraczalny procent zabudowy - 50%;
 - g) możliwość podpiwniczenia budynków;
 - h) wysokość zabudowy do 15,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m;

- i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 15° do 45°; a dla budynków gospodarczych i garażowych od 20° do 40°;
 - j) kolor elewacji budynków – pastelowa kolorystyka, dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu;
 - k) gabaryty i architektura nie może powodować dysharmonii otoczenia i zakłócać krajobraz obszaru;
- 4) obowiązek realizacji miejsc postojowych w granicach nieruchomości w ilości minimum - 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca konsumenckie;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
- a) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 2000 m² i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 20 m pod warunkiem zapewnienia dla nowopowstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 21. 1. Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PU, UH, US z ulic: Piotrkowskiej i Lubelskiej.

2. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających w zależności od klas krzyżujących się dróg (ulic), zgodnie z warunkami technicznymi, nie mniejsze jednak niż 5 m x 5 m. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności jako terenu wolnego od zabudowy; obowiązuje zakaz nasadzeń roślinnością drzewiastą i krzewiastą oraz realizacji obiektów małej architektury i reklam.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 22. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na:

- 1) 10% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU**;
- 2) 10% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UH**;
- 3) 1% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US**.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zelowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wincenty Berliński

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/183/2012
Rady Miejskiej w Żelowie
z dnia 29 marca 2012 r.



MIASTO ŻELÓW **ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU** **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** **MIASTA ŻELÓWA W OBRĘBIE NR 14 DLA DZIAŁEK** **O NR EWIDENCYJNYCH 67/3, 67/6, 67/7, 67/10,** **67/11, 67/12**

SKALA 1 : 1000

0 10 20 30 40 50m

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIV/183/2012 RADY MIEJSKIEJ W ŻELOWIE Z DNIA 29.03.2012 R.



OZNACZENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- US** TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI,
- UH** TERENY USŁUG HANDLU
- PU** TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE
- W** SIEĆ WODOCİĄGOWA DO ADAPTACJI Z DOPUSZCZENIEM ZMIANY TRASY
- K** SIEĆ KANALIZACYJNA DO ADAPTACJI Z DOPUSZCZENIEM ZMIANY TRASY

PRACOWNIA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH "PROJ - ART"
58-100 WODZISZKA
UL. PARKOWA 8
971-343 877 - 41
REG. AUTORSKI
1) mgr Barbara Cichocińska - główny projektant
- notariusz za inne obopojne tryby zoznowe
zł. w Warszawie pod nr 408 - 020
2) mgr inż. Andrzej Cichociński - projektant infrastruktury technicznej
3) mgr inż. Andrzej Cichociński - projektant energetyki i inżynierii
4) mgr inż. Andrzej Cichociński - projektant, wykonawca architektury
5) inż. Anna Lipińska - opracowanie graficzne



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/183/2012
Rady Miejskiej w Żelowie
z dnia 29 marca 2012 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Miejska w Żelowie stwierdza zgodność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o numerach ewidencyjnych 67/3, 67/6, 67/7, 67/8, 67/10, 67/11, 67/12, obręb Nr 14, w Żelowie, ul. Piotrkowska/Lubelska ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/183/2012
Rady Miejskiej w Żelowie
z dnia 29 marca 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu miejscowego wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Podczas wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu dla terenu działek nr ewid.67/3, 67/6, 67/7, 67/8, 67/10, 67/11, 67/12 obręb 14 w Żelowie, ul. Piotrkowska/Lubelska w okresie od dnia 30 grudnia 2011r. do dnia 21.01.2012r., żadnych uwag nie wniesiono. Nie złożono również żadnych uwag do prognozy oddziaływania na środowisko do projektu zmiany planu wyłożonej razem z projektem planu do publicznego wglądu. W tej sytuacji na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. NR 80, poz. 717 z późn. zmianami) Rada Miejska w Żelowie nie podejmuje rozstrzygnięcia w tej sprawie.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXIV/183/2012
 Rady Miejskiej w Żelowie
 z dnia 29 marca 2012 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Miejska w Żelowie stwierdza, że po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 67/3, 67/6, 67/7, 67/8, 67/10, 67/11, 67/12 obręb 14 w Żelowie, ul. Piotrkowska/Lubelska przewiduje realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania: budowa sieci kanalizacji sanitarnej do terenu działek - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy oraz dotacji z funduszu ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja zadania jednostkami wykonawczymi wyłoniionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.