

**UCHWAŁA NR XXXVIII/318/2013
RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE**

z dnia 13 czerwca 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewidencyjnym 123 położonej w obrębie nr 01 w miejscowości Żelów

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 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zm. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r., poz. 21, poz. 405) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/153/2008 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym 123 położonej w obrębie nr 01 po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelów Rada Miejska w Żelowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym 123 położonej w obrębie nr 01 w miejscowości Żelów.

2. Granice obszaru planu określono uchwałą Nr XVII/153/2008 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym 123 położonej w obrębie nr 01 w Żelowie.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żelowie;
- 2) planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar określony w § 1 uchwały;
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000;
- 4) obszarze planu – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 5) terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym, określającym przeznaczenie terenu;
- 6) przepisach szczególnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) działce budowlanej – rozumie się przez to działkę składającą się z jednej lub więcej działek gruntu, wyznaczoną na rysunku planu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów;
- 8) wtórnym podziale działki budowlanej – rozumie się przez to podział geodezyjny działki budowlanej, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniała warunki działki budowlanej;

- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której można usytuować frontową ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wy-stroju architektonicznego, chyba że jest to linia ustalona od napowietrznej linii elektro-energetycznej;
- 10) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) 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;
- 12) funkcji podstawowej – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 13) funkcji dopuszczalnej – rozumie się przez to przeznaczenie, inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 14) 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;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez wszystkie budynki zrealizowane na danej działce, liczoną w ich obrysie zewnętrznym;
- 16) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 17) rozbudowie budynków – rozumie się przez to przekształcenia powiększające jego kubaturę;
- 18) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 19) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a najniższym punktem gruntu rodzimego;
- 20) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ogrodzenia nie przysłonięta przez jego trwałe elementy stanowi co najmniej 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 21) przebudowie budynków – rozumie się przez to przekształcenia zmieniające parametry użytkowe lub techniczne istniejących budynków, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość i liczba kondygnacji;
- 22) oddziaływaniu na środowisko – rozumie się przez to oddziaływanie na środowisko oraz na zdrowie ludzi;

§ 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 Żelów, 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 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu.

2. Na obszarze objętym planem, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

- 1) teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem P, dla którego określa się:
 - a) funkcję podstawową: przemysł,
 - b) funkcję dopuszczalną: prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego wraz z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej,
 - c) tereny dróg wewnętrznych nie oznaczone na rysunku planu.
- 2) teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego określa się:
 - a) funkcję podstawową: usługi,
 - b) funkcję dopuszczalną: prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego wraz z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej;
 - c) tereny dróg wewnętrznych nie oznaczone na rysunku planu.

§ 7. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie.

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 2000 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;
- 2) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących – wielkopowierzchniowych (tzw. billboardów) 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 w granicy z przestrzeni publiczną;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, za wyjątkiem ogrodzeń mających pełnić funkcję ochrony przed hałasem - ekranów akustycznych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego plan ustala:

- 1) uciążliwość wynikająca z działalności gospodarczej prowadzonej na terenie nieruchomości, dla której inwestor nabył tytuł prawny musi spełniać warunki sanitarne w stosunku do funkcji na terenach sąsiednich;
- 2) zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 4) zakaz gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami na śmieci zgodnie z obowiązującymi przepisami, w przypadku powstania odpadów z grupy niebezpiecznych, które mogą stanowić zagrożenie zdrowia i życia ludzi lub środowiska – obowiązek ich czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie utwardzonym w granicach własnej nieruchomości;
- 5) zakaz powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji i hałasu;
- 6) obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 7) obowiązek stosowania ekologicznych nośników energii i zakaz emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 8) zakaz prowadzenia działalności przemysłowej i usługowej powodującej powstanie odorów o zasięgu wykraczającym poza teren nieruchomości, dla której inwestor nabył tytuł prawny;
- 9) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich powstania;
- 10) obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) obowiązek wstępnego podczyszczania wód opadowych przed ich odprowadzeniem; z powierzchni utwardzonych;
- 12) zakaz realizacji obiektów uciążliwych o uciążliwości wykraczającej poza teren do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
- 13) obowiązek uwzględniania, przy projektowaniu oraz realizacji inwestycji stosownych przedsięwzięć w zakresie obrony cywilnej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego oraz kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12. Do czasu zagospodarowania nieruchomości gruntowej zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu dopuszcza się użytkowanie działki 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.

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele przemysłowe, usługowe 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) strefę ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającą z przebiegu sieci wodociągowej;
- 6) zakaz lokalizacji budynków i dokonywania nasadzeń drzew w strefie ograniczenia zagospodarowania terenów wynikającej z przebiegu sieci wodociągowej oraz bezpośrednio na urządzeniach wodociagowych.

§ 15. 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;
- 8) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelnienia.

§ 16. 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) w przypadku realizacji nowych (dróg, ulic) należy stosować alternatywne metody związane z lokalną infiltracją przy użyciu rowów i niecek infiltracyjno-retencyjnych, w celu odprowadzania wód opadowych;
- 5) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z terenów w przypadku zanieczyszczenia i przekroczenia dopuszczalnych wartości, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) 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, stacje paliw, parkingi o powierzchni >0,1 ha, place postojowe, drogi o kategorii dróg krajowych i wojewódzkich zapewnić należy podczyszczenie spływów deszczowych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, z lokalizacją urządzeń oczyszczających w terenach, do których inwestor ma tytuł prawny;
- 7) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelnienia.

§ 17. 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 wnetrzowych;
- 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.

§ 18. 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.

§ 19. 1. Plan ustala możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny do celów technologicznych i grzewczych z sieci gazowej wysokiego ciśnienia oraz:

- 1) budowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym oraz zarządcą dróg;
- 2) plan dopuszcza przebieg sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla obsługi gazociągu w uzgodnieniu z zakładem gazowniczym.

2. 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.

§ 20. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z projektowanej sieci w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) Plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 3) Na całym obszarze dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9. Przepisy szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P plan ustala następujące warunki zagospodarowania i zasady zabudowy:

- 1) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) wysokość: maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
 - c) maksymalna wysokość budynków do kalenicy 14 m,
 - d) dachy płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
 - e) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych 30°,
 - f) kierunek kalenicy - nie ustala się,
 - g) zakaz lokalizacji piwnic,
 - h) zakaz lokalizacji ścian budynków bezpośrednio przy granicach działki.
- 2) minimalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 20%;
- 7) obowiązek zachowania jednolitej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 8) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce - np. ciemna czerwień lub ciemny brąz;
- 9) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji np. biel, jasna żółć, jasny seledyn;
- 10) wolnostojące garaże i budynki gospodarcze:
 - a) dla budynków gospodarczych i garaży: jedna kondygnacja naziemna,
 - b) wysokość zabudowy nie wyższa niż 5 m,
 - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²,
 - d) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.
- 11) zakaz realizacji ogrodzeń od strony drogi publicznej z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 12) obowiązek realizacji miejsc postojowych na działce budowlanej w ilości minimum 1 stanowisko postojowe na 5 miejsca pracy;

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U plan ustala następujące warunki zagospodarowania i zasady zabudowy:

- 1) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) wysokość: maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
 - c) maksymalna wysokość budynków do kalenicy 14 m,
 - d) dachy płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
 - e) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych 30°,
 - f) kierunek kalenicy - nie ustala się,
 - g) zakaz lokalizacji piwnic,
 - h) zakaz lokalizacji ściany budynków bezpośrednio przy granicach działki.
- 2) minimalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - 30%;
- 7) obowiązek zachowania jednolitej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 8) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce - np. ciemna czerwień lub ciemny brąz;
- 9) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji np. biel, jasna żółć, jasny seledyn;
- 10) wolnostojące garaże i budynki gospodarcze:
 - a) dla budynków gospodarczych i garaży: jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) wysokość zabudowy nie wyższa niż 5 m,
 - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m²,
 - d) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°.
- 11) zakaz realizacji ogrodzeń od strony drogi publicznej z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 12) obowiązek realizacji miejsc postojowych na działce budowlanej w ilości minimum 1 stanowisko postojowe na 6 miejsca pracy.

Rozdział 10.

Warunki scalania i zasady podziału nieruchomości

§ 23. 1. Dla działalności usługowej:

- 1) minimalna wielkość działek budowlanych - 1200m² i szerokości frontu działki powyżej 20m pod warunkiem zapewnienia dla nowopowstałych działek dostępu do drogi publicznej,
- 2) kąt położenia granic nowych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 80° – 90°,
- 3) dla obiektów związanych z infrastrukturą dotyczącą przesyłu energii i gazu – możliwość wydzielenia działek pod w/w infrastrukturę pod warunkiem zapewnienia dla nowopowstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej,
- 4) nie nakłada się obowiązku przeprowadzenia scalenia nieruchomości.

2. Dla działalności przemysłowej:

- 1) minimalna wielkość działek budowlanych - 2000m² i szerokości frontu powyżej 20 m, pod warunkiem zapewnienia dostępu nowopowstałych nieruchomości do drogi publicznej,

- 2) kąt położenia granic nowych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego $80^{\circ} \div 90^{\circ}$,
- 3) dla obiektów związanych z infrastrukturą dotyczącą przesyłu energii i gazu – możliwość wydzielenia działek pod w/w infrastrukturę pod warunkiem zapewnieniem dla nowopowstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej,
- 4) nie nakłada się obowiązku przeprowadzenia scalenia nieruchomości.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 24. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej.

2. Plan dopuszcza wydzielenie dróg wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 25. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na

20% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P.

15% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U.

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zelowa.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący Rady
Miejskiej

[Signature]
Wincenty Berliński