

**UCHWAŁA NR XXXVIII/317/2013
RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE**

z dnia 13 czerwca 2013 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie
geodezyjnym Janów**

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 LII/362/2010 z dnia 30 czerwca 2010 r. Rady Miejskiej w Żelowie w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Janów, gmina Żelów, 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 terenu położonego w obrębie Janów w gminie Żelów działek o numerach ewidencyjnych 208, 209/1, 209/2, 209/26, 209/27, 209/28, 2.

2. Granice obszaru planu określono uchwałą Nr LII/362/2010 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 30 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Janów, gmina Żelów.

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. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Żelów, stanowiący przepis gminny;
- 2) rysunku 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) działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część położoną w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele inne niż rolnicze;
- 6) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 7) dostępie do drogi publicznej – bezpośredni dostęp do drogi publicznej, albo dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

- 8) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) 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;
- 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wymiar pionowy zabudowy mierzonej od poziomu terenu rodzimego do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia budynku.
- 11) 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;
- 12) obiektach rozbudowywanych - należy przez to rozumieć obiekty istniejące, w których w skutek inwestycji powiększa się ich powierzchnię zabudowy lub kubaturę;
- 13) usługach - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, z wykluczeniem usług uciążliwych;
- 14) nieuciążliwych przedsięwzięciach (np. inwestycjach i usługach) - rozumie się przez to przedsięwzięcia, które nie są zaliczane do tych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), w stosunku do których sporządzenie stosownego raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe. Przedsięwzięcia nieuciążliwe nie mogą także powodować obniżenia wartości użytkowych nieruchomości sąsiednich, w tym terenów dróg i ulic, powodowanego w szczególności przez przekraczające obowiązujące normy: hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie. Przedsięwzięcia te nie mogą powodować zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody w sposób przekraczający obowiązujące normy określone w przepisach odrębnych poza terenem, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
- 15) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, ustalone niniejszym planem;
- 16) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku z dopuszczeniem zgodnego z obowiązującymi przepisami wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 17) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (obiektów kubaturowych) na działce, lecz bez prawa przekroczenia linii oznaczonej na rysunku planu;
- 18) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;
- 19) 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;
- 20) udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla poszczególnego terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodami powierzchniowymi na terenie lub działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;
- 21) zabudowie letniskowej - rozumie się przez to pojedynczy budynek lub zespół budynków rekreacji indywidualnej przeznaczonych do okresowego wypoczynku rodzinnego.

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z odnoszącymi się do nich obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach 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 gminy Żelów, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, przedstawiono w formie ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem i ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 5. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oraz inne ustalenia planu, w tym linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - przedstawione graficznie na rysunku planu;
- 5) warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu 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.
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego;
- 8) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

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

- 1) granica terenu opracowania;
- 2) symbol literowy przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) oznaczenia klasy dróg.

Rozdział 2. Ustalenia planu

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 oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału VIII 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;
- 2) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących – wielkopowierzchniowych (tzw. billboardów) na budynkach i ogrodzeniach;
- 3) zakaz lokalizacji reklam przysłaniających otwory okienne, a w przypadku tablic reklamowych i billboardów, w odległości mniejszej niż 2 m od okien budynków;
- 4) zakaz podświetlania reklam w sposób mogący powodować uciążliwości i oślepienie kierujących, poruszających się po drogach publicznych;
- 5) dopuszczenie obiektów małej architektury;
- 6) dopuszczenie umieszczania na dachu baterii słonecznych i paneli fotowoltaicznych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji reklam o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m² na 500m² 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi związanymi z gospodarstwem domowym i użytkowaniem działki, dojazdami wewnętrznymi oraz dojazdami jak również zielenią przydomową, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami – MN ;
- 2) tereny zabudowy letniskowej - UTL ;
- 3) drogi publiczne, gminne - 1KDL , 2KDL .

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie

§ 10. 1. Na terenach objętych zmianą planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

3. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) tereny MN i UTL jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkaniową letniskową;
- 2) pozostałe tereny nie należą do żadnego z terenów, dla których obowiązują wartości progowe poziomów hałasu w środowisku, określone w odrębnych przepisach o ochronie środowiska.

4. Plan ustala obowiązek:

- 1) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym 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) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, 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 oraz obsługi komunikacji samochodowej (np. parkingi);
- 5) obowiązek uwzględniania, przy projektowaniu oraz realizacji inwestycji stosownych przedsięwzięć w zakresie obrony cywilnej;

5. Obszar zmiany planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki, na którym obowiązują zakazy zawarte w uchwale Nr XIV/237/11 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 30 sierpnia 2011r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki ze zmianami.

6. Zakazy, o których mowa w ust. 5 nie dotyczą:

- 1) wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;
- 2) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;
- 3) realizacji inwestycji celu publicznego.

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

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.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 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 wodociągowych.

§ 13. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) odbiornikami ścieków będzie główny kolektor wiejski doprowadzający 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.

§ 14. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych - na własną działkę, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu i z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
- 2) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelnienia.

§ 15. 1. 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 drogi z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 3) możliwość realizacji stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg w formie stacji słupowych;
- 4) możliwość realizacji stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg w formie stacji wewnętrznych;
- 5) możliwość realizacji sieci elektroenergetycznych napowietrznych wyłącznie dla sieci o napięciu równym lub wyższym 15 kV;
- 6) zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w strefach ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikających z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 7) 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.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez dowiązanie się do sieci zlokalizowanej poza granicami zmiany planu;
- 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.

§ 17. Zaopatrzenie w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę sieci gazociągów średniego ciśnienia,
- b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji gazowej sytuowanej na wydzielonej działce o minimalnych wymiarach 3m x 3m, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
- c) do czasu realizacji sieci gazociągów dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- d) obowiązują strefy kontrolowane dla gazociągów wg przepisów odrębnych i szczególnych.

§ 18. Zaopatrzenie w łącza telefoniczne i teleinformatyczne:

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

§ 19. Gospodarka odpadami komunalnymi:

- a) obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych, w tym:
 - zbiórka odpadów komunalnych indywidualnie w szczelnych pojemnikach, w wyznaczonych miejscach z obowiązkiem ich segregacji,
 - odbieranie odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz ich wywóz do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

Rozdział 8. Przepisy szczegółowe

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: MN plan ustala:

- 1) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy nowej zabudowy:

- 1) linie zabudowy - jak na rysunku planu;

- 2) budynki mieszkalne:

- a) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 12 m od poziomu terenu do kalenicy,
- b) wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia,
- c) dachy dwuspadowe lub naczółkowe, nachylenie połaci dachów od 15 do 45° o równym kącie nachylenia, przeciwnych połaci,
- d) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce - np. ciemna czerwień lub ciemny brąz,
- e) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji np. biel, jasna żółć, jasny seledyn.

- 3) 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°.

- 4) minimalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%,

- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,

- 6) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

- 7) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;

9) Na terenie objętym planem, o ile zapisy niniejszego planu nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny lub mieszkanie, a w przypadku lokalizacji ponadto usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

10) zasady podziału i scalania nieruchomości:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimalna wielkość działek budowlanych - 1000m² i szerokość frontu działki powyżej 14m, pod warunkiem zapewnienia dla nowopowstałych działek dostępu do drogi publicznej,
- b) kąt położenia granic nowych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego $70^{\circ} \div 90^{\circ}$,
- c) 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.
- d) nie ustala się zasad scalania nieruchomości.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: UTL plan ustala:

1) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym nowej zabudowy:

- a) minimalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,
- c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- f) wysokość zabudowy do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m, dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° , a dla budynków gospodarczych i garażowych jednospadowe lub dwuspadowe o równym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40° ,
- g) dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,
- h) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków.

2) Zasady podziału i scalania nieruchomości:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimalna wielkość działek budowlanych - 1000m² i szerokość frontu działki powyżej 14m, pod warunkiem zapewnienia dla nowopowstałych działek dostępu do drogi publicznej,
- b) kąt położenia granic nowych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego $70^{\circ} \div 90^{\circ}$,
- c) 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,
- d) nie ustala się zasad scalania nieruchomości.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL ustala się przeznaczenie jako drogi publicznej, gminne oznaczone na rysunku planu symbolem KDL.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zieleni urządzonej.

2) dla terenu 1KDL i 2 KDL szerokość dróg w liniach rozgraniczających - 10m.

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

Rozdział 10. Przepisy końcowe

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

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN - 10%
- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UTL - 10%
- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL – nie ustala się.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Żelowa.

§ 24. 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