

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE
z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Miasta i Gminy Żelów na terenie miasta i gminy Żelów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846) w związku z uchwałą Nr VI/58/2019 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów, na terenie miasta i gminy Żelów, zmienioną uchwałą Nr XV/166/2020 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 28 lutego 2020 r. oraz uchwałą Nr XXV/301/2021 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 28 maja 2021 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów, przyjętego uchwałą Nr XIII/120/99 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 30 września 1999 r. i zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Żelowie Nr XXXV/268/2009 z dnia 28 września 2009 r. oraz Nr XV/151/2016 z dnia 11 marca 2016 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów na terenie miasta i gminy Żelów, zwany dalej planem.

§2. Granice obszarów objętych planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały VI/58/2019 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów, na terenie miasta i gminy Żelów, zmienionej uchwałami Nr XV/166/2020 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 28 lutego 2020 r. oraz Nr XXV/301/2021 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 28 maja 2021 r., przedstawiono na rysunku planu.

§3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, przedstawiający obszary objęte planem w 55 ramach i stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, przedstawiony w 55 ramach rysunku planu, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz

oznaczony symbolem liczbowym informującym o numerze ramy, na której wyznaczono dany teren oraz symbolem literowym informującym o przeznaczeniu, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków;
- 4) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o dowolnej geometrii ukształtowania połaci, w których nachylenie każdej z części składowych jest mniejsze niż 12°, z wyłączeniem świetlików dachowych;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad,
- 6) nadzoru archeologicznego – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§5. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie przeznaczenia terenu,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 6) granica strefy ochrony archeologicznej;

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, która nie dotyczy podziemnej części budynku oraz obiektów budowlanych niebędących budynkami;
- 2) dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne, w szczególności dotyczące odległości zabudowy od dróg, przekroczenie wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy przez schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynnę, rurę spustową, podokienniki oraz inne elementy architektoniczne, jednak nie dalej niż o 2 m ;
- 3) części istniejących budynków wykraczające poza nieprzekraczalną linię zabudowy podlegają jedynie remontowi, przebudowie, nadbudowie, zmianie zadaszenia oraz rozbudowie nie więcej niż 50% powierzchni rzutu poziomego tych części budynków, jaka jest w dniu wejścia w życie planu;
- 4) w przypadku gdy dach budynku istniejącego w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie budynku, dopuszcza się także stosowanie rodzaju dachu, jaki jest w istniejącym budynku;
- 5) dopuszcza się na działce budowlanej możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy tej działki budowlanej,

6) zasady zagospodarowania terenów w granicach obszarów objętych planem, poza obiektami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, obejmują:

- a) lokalizację obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń zapewniających możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- b) możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych.

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszary objęte planem wskazane w ramach Nr 33 i Nr 44 znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki;
- 2) wszelkie działania w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienie bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) rozwiązywanie kolizji z ciekami oraz urządzeniami melioracji wodnych powinno być zgodne z przepisami odrębnymi oraz zapewnić prawidłowy odpływ wód;
- 4) obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, stąd plan ustala obowiązek zastosowania przez inwestora odpowiednich metod projektowych i budowlano-wykonawczych,
- 5) obowiązek stosowania systemów oczyszczania powietrza z przestrzeni inwentarskiej w budynkach przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt w celu redukcji uciążliwości odorowych oraz emisji pyłów;
- 6) obowiązują przepisy odrębne dotyczące budowli rolniczych, w szczególności w zakresie izolacji pasem zieleni, z uwagi na zapylenie, odory lub wydzielanie się substancji toksycznych;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
 - a) obszarów zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki,
 - b) chowu i hodowli norek,
 - c) chowu i hodowli zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 40DJP;
 - d) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w których dopuszcza się możliwość realizacji przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego;
- 9) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 20MN, 21MN, 23MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 33MN, 34MN, 35MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 45MN, 49MN, 51MN i 53MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 19RM, 22RM, 23RM, 25RM, 32RM, 35RM, 49RM, 50RM i 52RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) 24ML i 54ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

11) wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w przyległych terenach chronionych akustycznie, określonego w przepisach odrębnych.

§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków inne niż wskazane w pkt 2, w szczególności zabytkowe układy urbanistyczne i ruralistyczne;
- 2) w granicach obszarów objętych planem przedstawionych w ramach Nr 4, Nr 26, Nr 30, Nr 35 i Nr 49 rysunku planu znajdują się stanowiska archeologiczne lub ich części ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego, w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 4) ustala się, że obszary wskazane w ramach Nr 2, Nr 4 i Nr 49 rysunku planu w części znajdują się w strefie ochrony archeologicznej;
- 5) w strefie, o której mowa w pkt 4 nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych obejmujące pas o szerokości:
 - a) 36 m dla linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - b) 15 m dla linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 2) w strefach, o których mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz realizacji nasadzeń o wysokości przekraczającej 3 m,
 - c) obowiązek respektowania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy wynikających z przepisów odrębnych,
- 3) likwidacja wskazanej na rysunku planu linii elektroenergetycznej 100 kV i 15 kV powoduje likwidację wyznaczonej dla niej strefy ochronnej;
- 4) odległość budynków od granicy lasu należy przyjmować wg przepisów odrębnych;
- 5) obszar objęty planem wskazany w ramie Nr 9 rysunku planu zlokalizowany jest w odległości mniejszej niż $10h+r$ od istniejącej elektrowni wiatrowej znajdującej na działce nr ewid. 369/1 obręb Grzeszyn, gmina Buczek wobec czego obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące ograniczeń w lokalizacji funkcji mieszkaniowej w terenie,
- 6) wyznacza się strefę ochrony bezpośredniej cmentarza w odległości 50 m od terenu cmentarza, dla której ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy związanej z produkcją lub przechowywaniem produktów spożywczych;
- 7) wyznacza się strefę ochrony pośredniej cmentarza w odległości 150 m od terenu cmentarza, dla której ustala się:

- a) zakaz lokalizacji i korzystania z ujęć wody,
- b) obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę.

§11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) na obszarach objętych planem wskazanych na ramach Nr 2 i Nr 4 zlokalizowana jest część złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Zelów” i „Zelów-Jersak”;
- 2) w obszarach objętych planem brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) w obszarach objętych planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) w obszarach objętych planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (brak audytu krajobrazowego) oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach miasta: 800 m²,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych poza granicami miasta: 1000 m²,
 - dla terenów zabudowy letniskowej: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach miasta: 15 m,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych poza granicami miasta: 20 m,
 - dla terenów zabudowy letniskowej: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60° – 90°,
 - d) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod ciągi komunikacyjne lub lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w granicach obszarów objętych planem nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§14. Dla obszarów objętych planem, ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i ML,
- 2) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM;
- 3) dla pozostałych terenów nie ustala się.

§15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) podziemnych sieci elektroenergetycznych,
 - b) naziemnych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
 - c) sieci gazowych,
 - d) sieci wodociągowych,
 - e) sieci kanalizacyjnych,
 - f) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - z ujęć wód podziemnych,
 - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków:
 - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - z użyciem zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - do ziemi w ramach terenu biologicznie czynnego, zwłaszcza do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7 pkt 8,
 - e) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - f) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
 - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7 pkt 8,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:
 - a) drogi lokalne lub ich fragmenty, wyznaczone w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDL, 6KDL,
 - b) droga dojazdowa lub jej fragment, wyznaczona w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDD,
 - c) droga wewnętrzna wyznaczona w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24KDW,
 - d) drogi publiczne i wewnętrzne zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) ustala się możliwość rozbudowy systemu dróg o drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 3) lokalizacja w drogach miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wg przepisów odrębnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 20MN, 21MN, 23MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 33MN, 34MN, 35MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 45MN, 49MN, 51MN i 53MN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- budynków gospodarczych,
- budynków garażowych,
- wiat, altan, szklarni,

b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących: dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych, dróg pożarowych;

3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 stanowiska na mieszkanie,

b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 1MN: w odległości 5 m od zachodniej granicy terenu,
- dla terenu 2MN: w odległości 5 m od wschodniej i zachodniej granicy terenu,
- dla terenu 3MN: w odległości 5 m od południowej granicy terenu,
- dla terenu 4MN: w odległości 5 m od północnej granicy terenu,
- dla terenu 5MN: w odległości 5 m od granicy z terenem 5KDL,
- dla terenu 6MN: w odległości 5 m od granicy z terenem 6KDL oraz z terenem 6KDD,
- dla terenu 7MN: w odległości 5 m od południowej granicy terenu,
- dla terenu 8MN: w odległości 5 m od południowej i zachodniej granicy terenu,
- dla terenu 9MN: w odległości 5 m od zachodniej granicy terenu oraz granicy z terenem 9KDD,
- dla terenu 10MN: w odległości 5 m od północnej i zachodniej granicy terenu,
- dla terenu 11MN: w odległości 5 m od południowej i zachodniej granicy terenu,
- dla terenu 13MN: w odległości 5 m od północnej granicy terenu,
- dla terenu 15MN: w odległości 5 m od południowej granicy terenu,
- dla terenu 16MN: w odległości 5 m od północnej i zachodniej granicy terenu,
- dla terenu 17MN: w odległości 8 m od północnej granicy terenu, w odległości 5 m od zachodniej granicy terenu,
- dla terenu 18MN: w odległości 5 m od północnej i zachodniej granicy terenu,
- dla terenu 20MN: w odległości 8 m od wschodniej granicy terenu, w odległości 5 m od południowej granicy terenu,
- dla terenu 21MN: w odległości 5 m od południowej i wschodniej granicy terenu,
- dla terenów 23MN: w odległości 8 m od wschodniej granicy terenów,
- dla terenu 25MN: w odległości 8 m od południowej granicy terenu,

- dla terenu 26MN: w odległości 8 m od północnej granicy terenu,
- dla terenu 27MN: w odległości 8 m od południowej granicy terenu,
- dla terenu 28MN: w odległości 8 m od północnej granicy terenu,
- dla terenu 29MN: w odległości 8 m od północnej granicy terenu,
- dla terenu 30MN: w odległości 5 m od zachodniej i południowej granicy terenu, z miejscowym oddaleniem do 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu 31MN: w odległości 5 m od południowej granicy terenu,
- dla terenu 33MN: w odległości 5 m od północnej i zachodniej granicy terenu,
- dla terenu 34MN: w odległości 5 m od północnej granicy terenu,
- dla terenu 35MN: w odległości 8 m od zachodniej granicy terenu,
- dla terenu 37MN: w odległości 8 m od wschodniej i północnej granicy terenu,
- dla terenu 38MN: w odległości 5 m od zachodniej granicy terenu,
- dla terenu 39MN: w odległości 5 m od zachodniej i północnej granicy terenu, z miejscowym oddaleniem do 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu 40MN: w odległości 5 m od wschodniej i północnej granicy terenu, z miejscowym oddaleniem do 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu 41MN: w odległości 5 m od południowej granicy terenu,
- dla terenu 42MN: w odległości 5 m od północnej granicy terenu,
- dla terenu 43MN: w odległości 8 m od zachodniej granicy terenu, w odległości 5 m od północnej granicy terenu,
- dla terenu 45MN: w odległości 8 m od południowej granicy terenu,
- dla terenu 49MN: w odległości 8 m od południowej granicy terenu i w odległości 5 m od wschodniej granicy terenu,
- dla terenu 51MN: w odległości 8 m od wschodniej granicy terenu,
- dla terenu 53MN: w odległości 5 m od wschodniej granicy terenu,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- minimalna: 0,01,
- maksymalna: 0,5,
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- h) dachy:
- dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
- wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
- w budynkach gospodarczych i garażowych ustala się możliwość realizacji dachów płaskich i jednospadowych o nachyleniu połaci od 12° do 30°.

§18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **24ML i 54ML** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- budynków rekreacji indywidualnej,
- budynków gospodarczych,
- budynków garażowych,
- wiat, altan,

b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych;

3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 stanowiska na jeden budynek rekreacji indywidualnej,
- b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu 24ML: w odległości 5 m od północnej granicy terenu,
 - dla terenu 54ML: w odległości 5 m od południowej granicy terenu,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 0,2,
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
- h) dachy:
 - jednospadowe o kącie nachylenia 12° - 30°,
 - dwuspadowe o kącie nachylenia 20° - 45°,
 - wielospadowe o kącie nachylenia 20° - 45°,
 - płaskie.

§19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 19RM, 22RM, 23RM, 25RM, 32RM, 35RM, 49RM, 50RM i 52RM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- budynków mieszkalnych,
- budynków inwentarskich,
- budynków gospodarczych,
- budowli rolniczych,
- budynków garażowych,
- wiat, altan, szklarni,

b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych;

3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 stanowiska na mieszkanie,
- b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu 12RM: w odległości 8 m od granicy terenu z terenem 12KDZ,
 - dla terenów 13RM: w odległości 5 m od północnej i wschodniej granicy terenu,
 - dla terenu 14RM: w odległości 5 m od południowej granicy terenu,
 - dla terenu 15RM: w odległości 5 m od zachodniej i południowej granicy terenu, z miejscowym oddaleniem do 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu 19RM: w odległości 5 m od północnej i wschodniej granicy terenu, z miejscowym oddaleniem do 10 m zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu 22RM: w odległości 8 m od wschodniej granicy terenu, w odległości 5 m od południowej granicy z terenu,
- dla terenów 23RM: w odległości 8 m od wschodniej granicy terenów, w odległości 5 m od granicy z terenem 24KDW,
- dla terenu 25RM: w odległości 8 m od południowej granicy terenu,
- dla terenu 32RM: w odległości 8 m od północnej granicy terenu, w odległości 5 m od zachodniej granicy terenu
- dla terenu 35RM: w odległości 8 m od zachodniej i północnej granicy terenu, z miejscowym oddaleniem do 13 m zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu 49RM: w odległości 5 m od wschodniej granicy terenu,
- dla terenu 50RM: w odległości 5 m od północnej granicy terenu,
- dla terenu 52RM: w odległości 5 m od północnej granicy terenu,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 0,6,
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- h) dachy:
 - dwuspadowe o kącie nachylenia 20° - 45°
 - wielospadowe o kącie nachylenia 20° - 45°,
 - w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia 12° - 30°.

§20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2R, 4R, 9R, 19R, 20R, 29R, 30R, 32R, 46R, 47R, 49R** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja użytków rolnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - budowli rolniczych, z ramach terenów 19R, 20R, 32R, 49R,
 - dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych,
 - urządzeń wodnych,
 - c) zakaz lokalizacji budynków,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja: urządzeń wodnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych,
 - c) zakaz lokalizacji budynków.

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZL, 6ZL, 13ZL, 17ZL, 48ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu,
- 2) zasady zagospodarowania według przepisów odrębnych.

§23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **36RZL, 44RZL, 46RZL, 47RZL, 48RZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy do zalesienia,
- 2) zasady zagospodarowania według przepisów odrębnych.

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń związanych z elektroenergetyką;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji : nie ustala się,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: pokrywająca się z północną, zachodnią i południową granicą terenu,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 0,5,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
 - g) dachy:
 - dwuspadowe o kącie nachylenia 12° - 30°,
 - jednospadowe o kącie nachylenia 12° - 30°,
 - płaskie.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga zbiorcza stanowiący poszerzenie drogi powiatowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 6 m.

§26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5KDL i 6KDL** ustala się:

- 3) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga lokalna;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 5KDL: od 2 m do 12 m (6 m od osi drogi),
 - b) dla terenu 6KDL: od 3,3 m do 3,4 m (6 m od osi drogi).

§27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6KDD i 9KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 6KDD: od 0 m do 7 m (5 m od osi drogi),

b) dla terenu 9 KDD: 10 m.

§28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) linie rozgraniczające teren drogi wewnętrznej biegną po granicach działek gruntu stanowiących drogę wewnętrzną.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zelowa.

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

Przewodniczący Rady Gminy