



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 2 września 2022 r.

Poz. 4834

### UCHWAŁA NR XLIV/279/2022 RADY GMINY ŻELECHLINEK

z dnia 28 czerwca 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechlinek dla części obrębu Wolica**

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 2022 r. poz. 559, poz. 1005, poz. 1079) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr V/27/2015 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Wolica, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek przyjętego uchwałą nr V/23/2019 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 11 marca 2019 r., Rada Gminy Żelechlinek, uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelechlinek dla części obrębu Wolica, zwany dalej „planem miejscowym”, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej, stanowiącej rysunek planu miejscowego.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego – załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

3. Plan miejscowy dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr V/27/2015 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Wolica.

4. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.

§ 2. 1. Plan miejscowy ustala:

- 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;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości; pokrycie dachów.

2. Ze względu na brak uwarunkowań plan miejscowy nie ustala:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) granic 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 2-7 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 8.

§ 3. 1. Ustalenia planu miejscowego są zawarte w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego, który zawiera następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol przeznaczenia terenu;
- 5) pas techniczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 6) wymiarowanie (podane w metrach).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nadzorze archeologicznym** – 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;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu miejscowego linię określającą minimalną odległość, w której jest dopuszczone usytuowanie budynków i innych obiektów

budowlanych od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię takich obiektów jak: schody, wykusze, ganki, balkony, podesty, pochylnie oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu - określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,0 m;

- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 4) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć ustalony w planie miejscowym sposób zagospodarowania terenów, w tym rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na towary i usługi, w tym również powierzchnie biurowe.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji - zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych w tekście uchwały i na rysunku planu miejscowego następującymi symbolami:

- 1) **1.RM, 2.RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **1.RMn, 2.RMn, 3.RMn, 4.RMn, 5.RMn** - tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R** - tereny rolnicze;
- 4) **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL** - tereny lasów;
- 5) **1.WS, 2.WS, 3.WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych wraz z zielenią towarzyszącą;
- 6) **1.KDL, 2.KDL** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 7) **1.KDW** – teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

§ 6. 1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w planie miejscowym.

2. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się ich rozbudowę, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczających drogi.

§ 7. Ustala się, że tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem 1.KDL i 2.KDL oraz teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1.KDW stanowią przestrzeń publiczną, zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

### **Rozdział 3** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. 1. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji realizowanych na terenach rolniczych.

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Nakazuje się zachować minimalną odległość zabudowy od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Cały obszar objęty planem miejscowym jest położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki -Tomaszów”, w granicach którego obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie ochrony akustycznej terenów ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) **1.RM, 2.RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) **1.RMn, 2.RMn, 3.RMn, 4.RMn, 5.RMn** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) **.R** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 11. Ustala się pasy techniczne, wzdłuż przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w granicach których ustala się:

- 1) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności, której naturalna wysokość przekracza 2,0 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów; w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych oraz gdy nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych.

### **Rozdział 4** **Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej**

§ 12. 1. Ujawnia się lokalizację stanowiska archeologicznego AZP 67-57/78 zidentyfikowanego według Archeologicznego Zdjęcia Polski, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

### **Rozdział 5** **Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości**

§ 13. Ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z wyłączeniem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną:

- 1) minimalna powierzchnia działki - należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalny front działki - 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 120°.

## Rozdział 6

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**§ 14.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczonych symbolem 1.KDL, 2.KDL oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc do parkowania dla samochodów:
  - a) dla budynków mieszkalnych – 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla budynków usługowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) miejsca do parkowania dla samochodów należy bilansować w granicach nieruchomości, w tym uwzględniając miejsca w garażach;
- 3) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

**§ 15.** Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z gminnym systemem wodociągowym;
- 2) dopuszcza się wykonywanie i eksploataowanie indywidualnych ujęć wody, w tym ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budowę oraz rozbudowę sieci wodociągowej należy realizować w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu, stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych.

**§ 17.** W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18.** W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

**§ 19.** Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez: wykorzystanie infrastruktury sieci elektroenergetycznej połączonej z zewnętrznym systemem elektroenergetycznym oraz z odnawialnych źródeł energii, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbioru, w tym budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** Ustala się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych, docelowo z gminnej sieci gazowej.

**§ 21.** Ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej: z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym sieci energii elektrycznej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających środowiskowe normy jakości emisji.

§ 22. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez: wykorzystanie infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, w tym mikroinstalacji, z wyłączeniem wiatraków.

§ 24. W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów ustala się:

- 1) nakazuje się ich gromadzenie w urządzeniach do tego przystosowanych; odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów i urządzeń służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

### **Rozdział 7**

#### **Ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego**

§ 25. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego dla terenów:

- 1) zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem: 1.RM, 2.RM - 10%;
- 2) zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem: 1.RMn, 2.RMn, 3.RMn, 4.RMn, 5.RMn - 10%;
- 3) pozostałych terenów - 0,1%.

### **Rozdział 8**

#### **Ustalenia szczegółowe**

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.RM, 2.RM** przeznaczonych pod **tereny zabudowy zagrodowej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym budynków mieszkalnych, gospodarczych, technicznych, inwentarskich, produkcyjnych, składów, magazynów w zabudowie zagrodowej;
- 2) usług w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: wiat, altan, urządzeń budowlanych, dojść, dojazdów, parkingów zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,001 do 1,1;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych - 10,0 m,
  - b) budynków inwentarskich, gospodarczych, technicznych, produkcyjnych, silosów - 15,0 m,

c) innych obiektów budowlanych - 6,0 m;

5) ustala się dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, w tym płaskie i jednospadowe, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną:

1) terenu 1.RM - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL;

2) terenu 2.RM - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL;

5. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki-Tomaszów” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

6. W zasięgu stanowiska archeologicznego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.

**§ 27. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **1.RMn, 2.RMn, 3.RMn, 4.RMn, 5.RMn** przeznaczonych pod **tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, dopuszcza się lokalizację:

1) zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym budynków mieszkalnych, gospodarczych, technicznych, inwentarskich, produkcyjnych, składów i magazynów w zabudowie zagrodowej;

2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) usług w formie lokali wbudowanych w obiekty mieszkalne lub jako samodzielne budynki usługowe;

4) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: wiat, altan, urządzeń budowlanych, dojść, dojazdów, parkingów zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 1,0;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9m,

b) budynków usługowych - 10,0 m,

c) budynków inwentarskich, gospodarczych, technicznych, produkcyjnych, silosów – 15,0 m,

d) innych obiektów budowlanych - 6,0 m;

5) ustala się dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, w tym płaskie i jednospadowe, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu;

6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną:

1) terenu 1.RMn - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL;

- 2) terenu 2.RMn - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL i/lub z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2.KDL;
- 3) terenu 3.RMn - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL i/lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW;
- 4) terenu 4.RMn - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL i/lub z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2.KDL;
- 5) terenu 5.RMn - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1.KDL.

5. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki-Tomaszów” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

6. W obszarze pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują szczególne sposoby zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 par. 11.

**§ 28. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem: **3.R, 4.R** przeznaczonych pod **tereny rolnicze**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym budynków mieszkalnych, gospodarczych, technicznych, inwentarskich, produkcyjnych, składów, magazynów w zabudowie zagrodowej;
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: wiat, altan, urządzeń budowlanych, dojść, dojazdów, parkingów zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,001 do 0,3;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych – 10,0m;
  - b) budynków inwentarskich, gospodarczych, technicznych, produkcyjnych, silosów – 15,0 m,
  - c) innych obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 5) ustala się dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, w tym płaskie i jednospadowe, w kolorze ceglastej czerwieni, zieleni, brązów, szarości, czerni lub grafitu.

3. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki-Tomaszów” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych symbolem **1.WS, 2.WS, 3.WS** przeznaczonych pod **tereny wód powierzchniowych śródlądowych wraz z zielenią towarzyszącą** dopuszcza się realizację liniowej infrastruktury technicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 30.** Dla terenów oznaczonych symbolem **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL** przeznaczonych pod **tereny lasów** dopuszcza się realizację liniowej infrastruktury technicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonego symbolem **1.R, 2.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R** przeznaczonego pod **tereny rolnicze** dopuszcza się realizację liniowej infrastruktury technicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 32.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.KDL**, **2.KDL** przeznaczonych pod **tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej** dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się klasę drogi publicznej – droga lokalna (L).

3. Ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających:

1) 1.KDL – od 9,5m do 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2.KDL - 14,0m wraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDW** przeznaczonego pod **teren drogi wewnętrznej** dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających – 8m wraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

## **Rozdział 9 Przepisy końcowe**

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelechlinek.

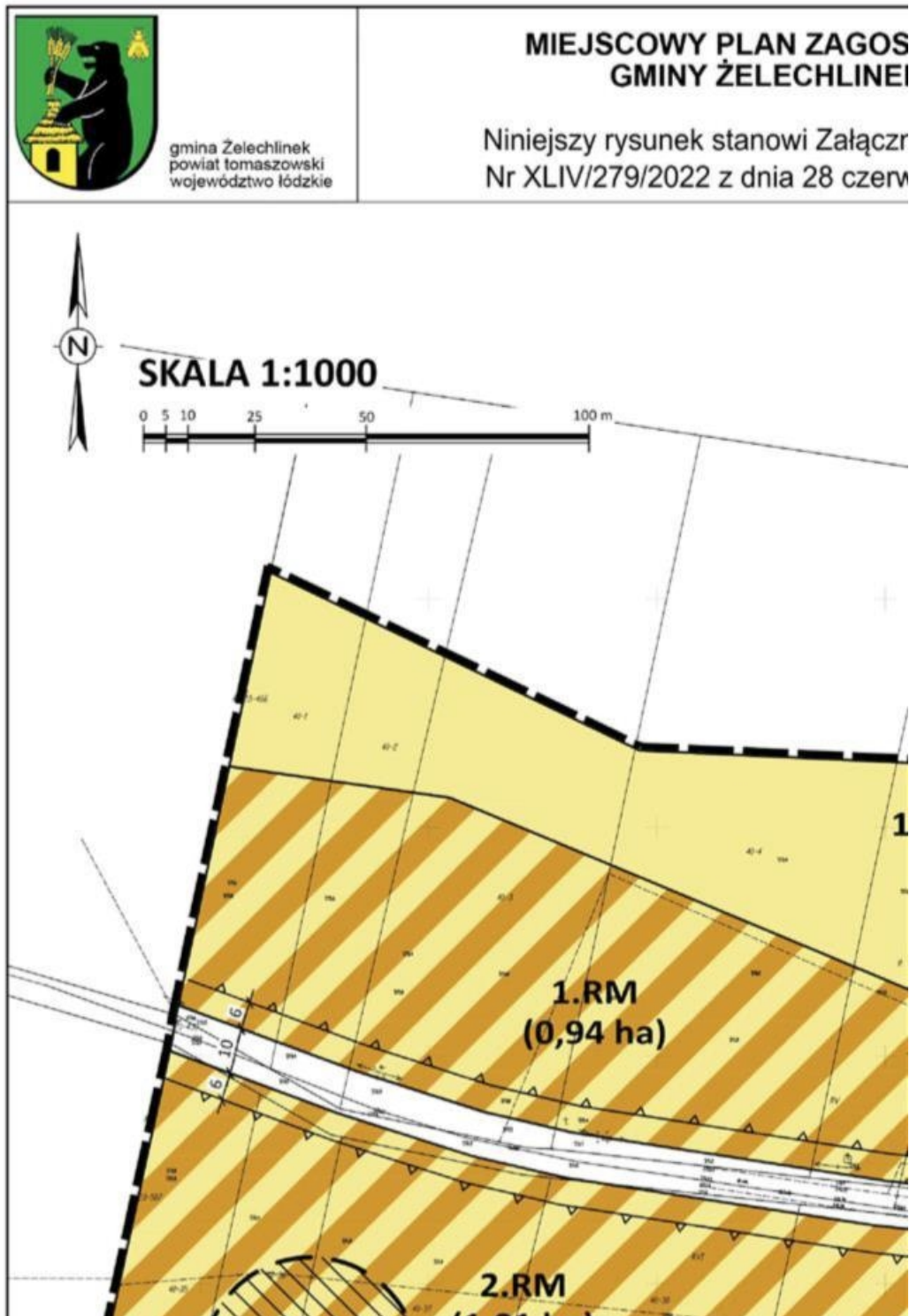
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Żelechlinek

Diana Mucha

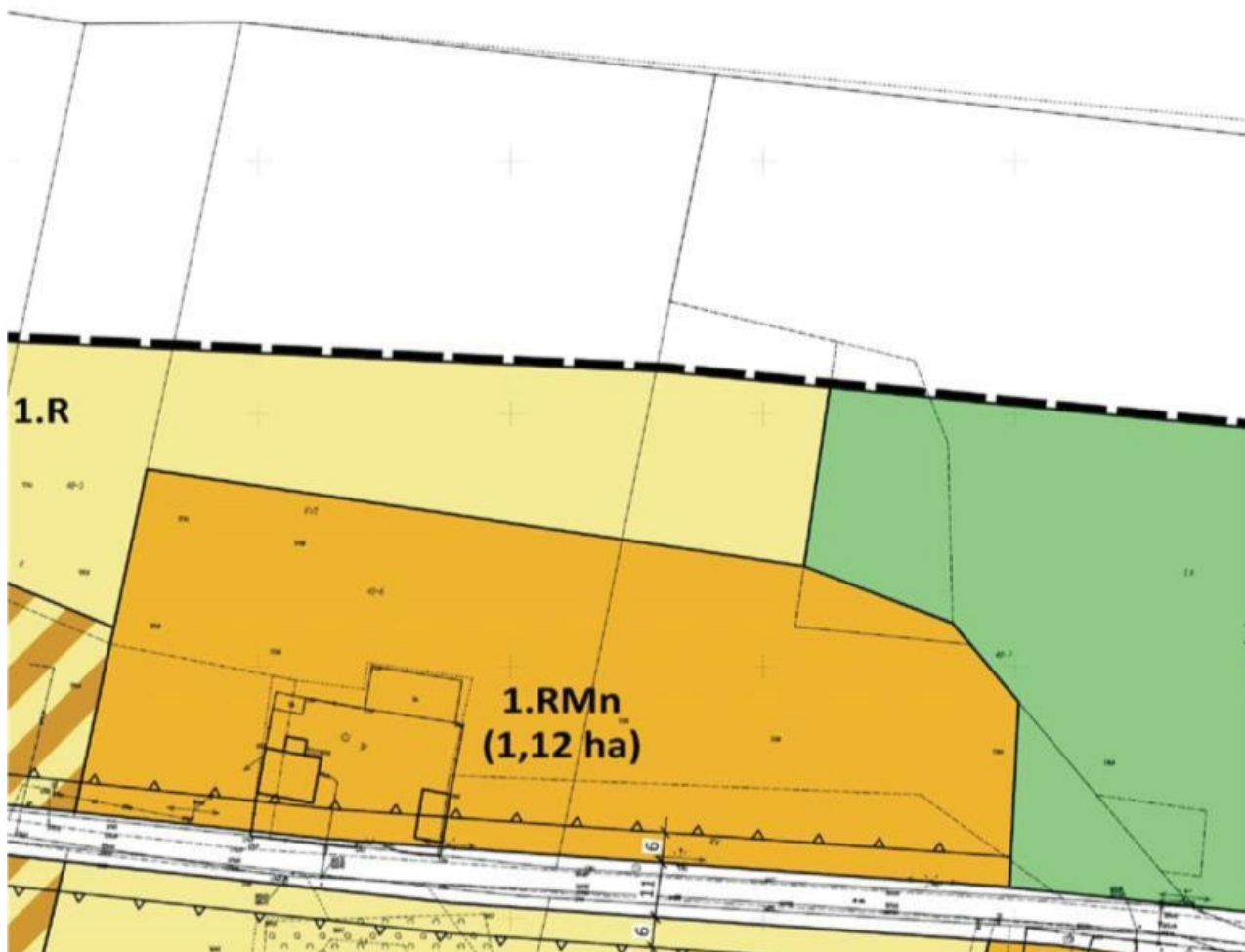
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIV/279/2022  
Rady Gminy Żelechlinek  
z dnia 28 czerwca 2022 r.





**USPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
EK DLA CZĘŚCI OBREBU WOLICA**

znak Nr 1 do Uchwały Rady Gminy Żelechlinek  
z dnia 12 czerwca 2022 r.



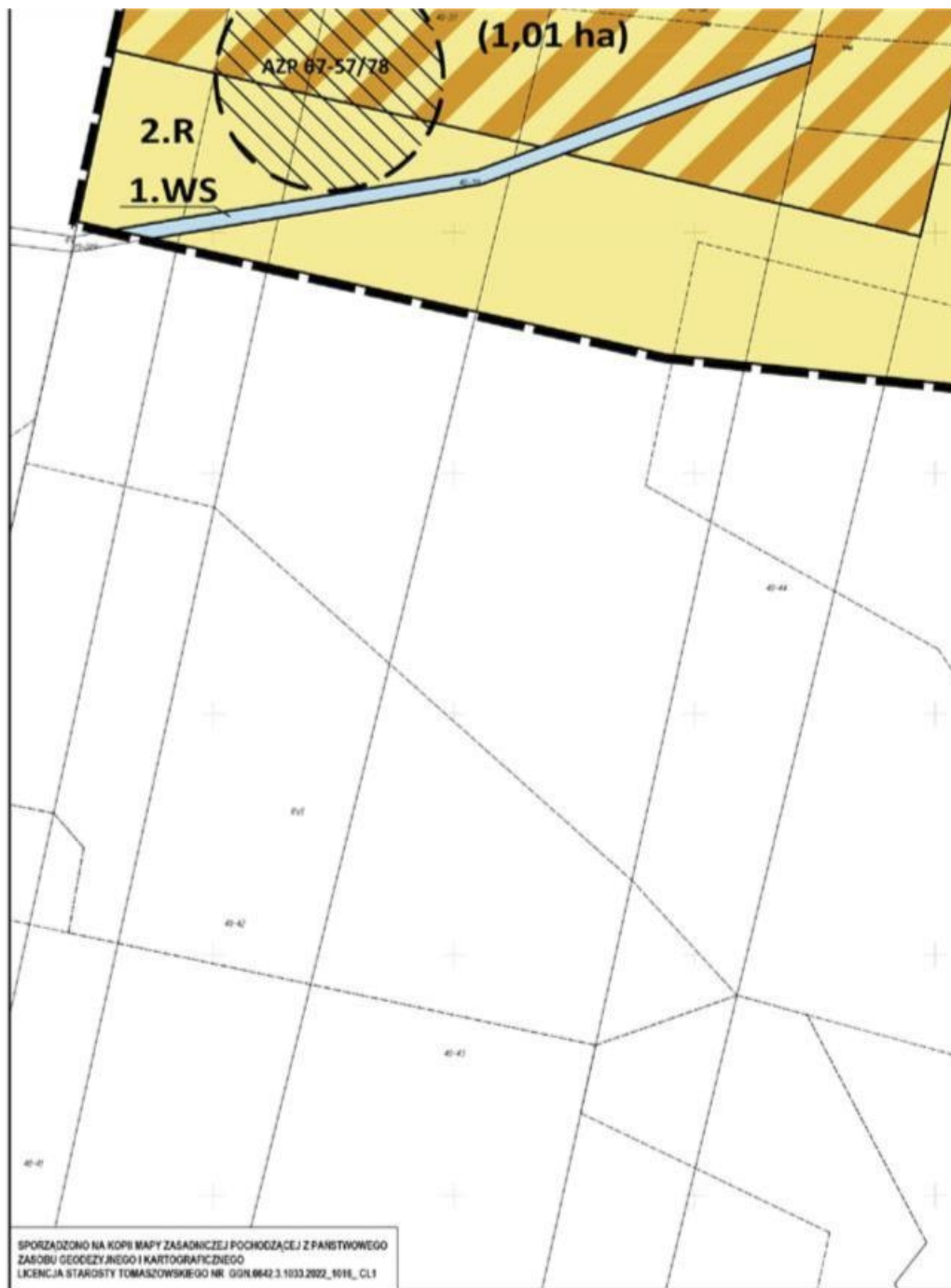


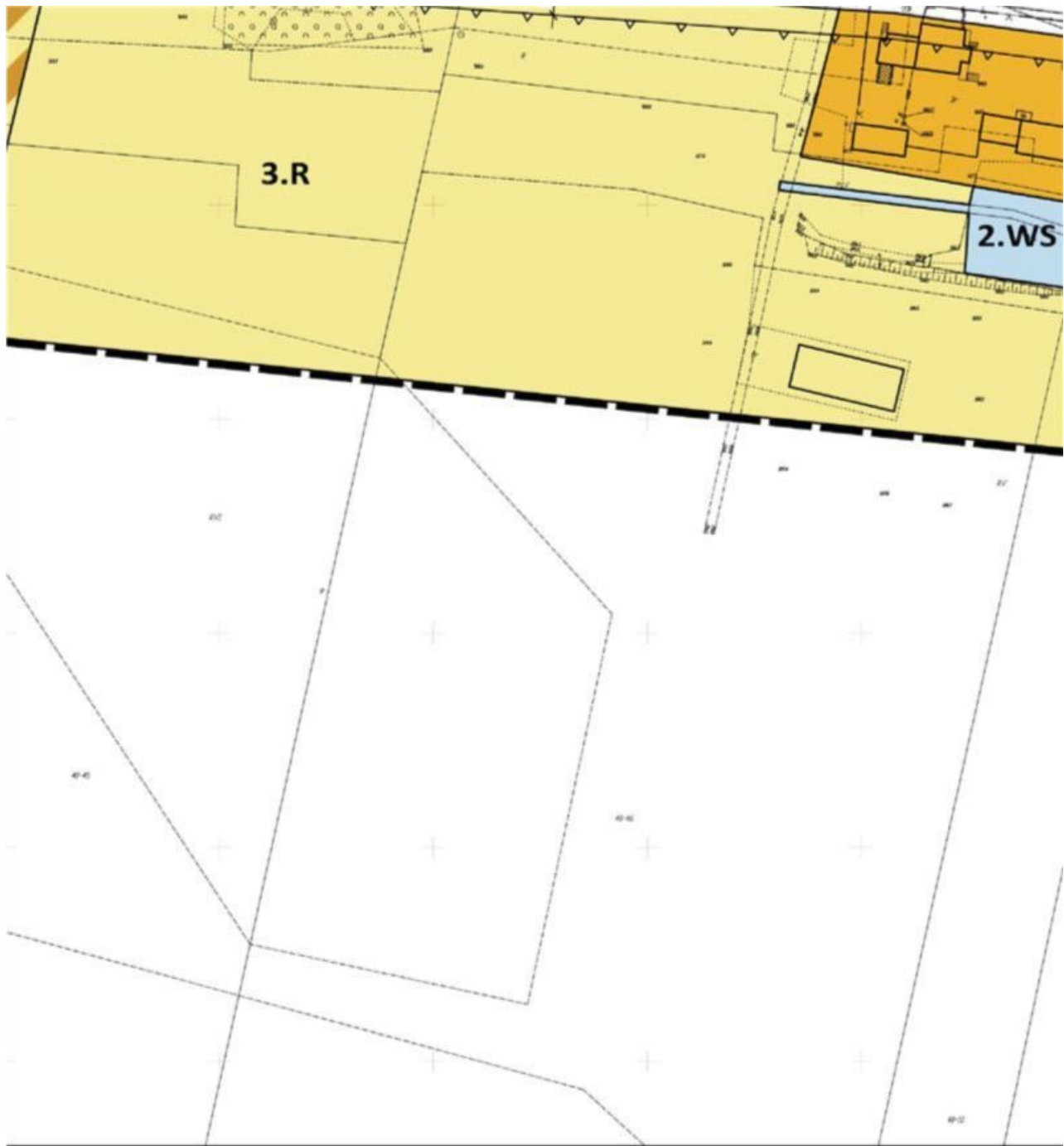


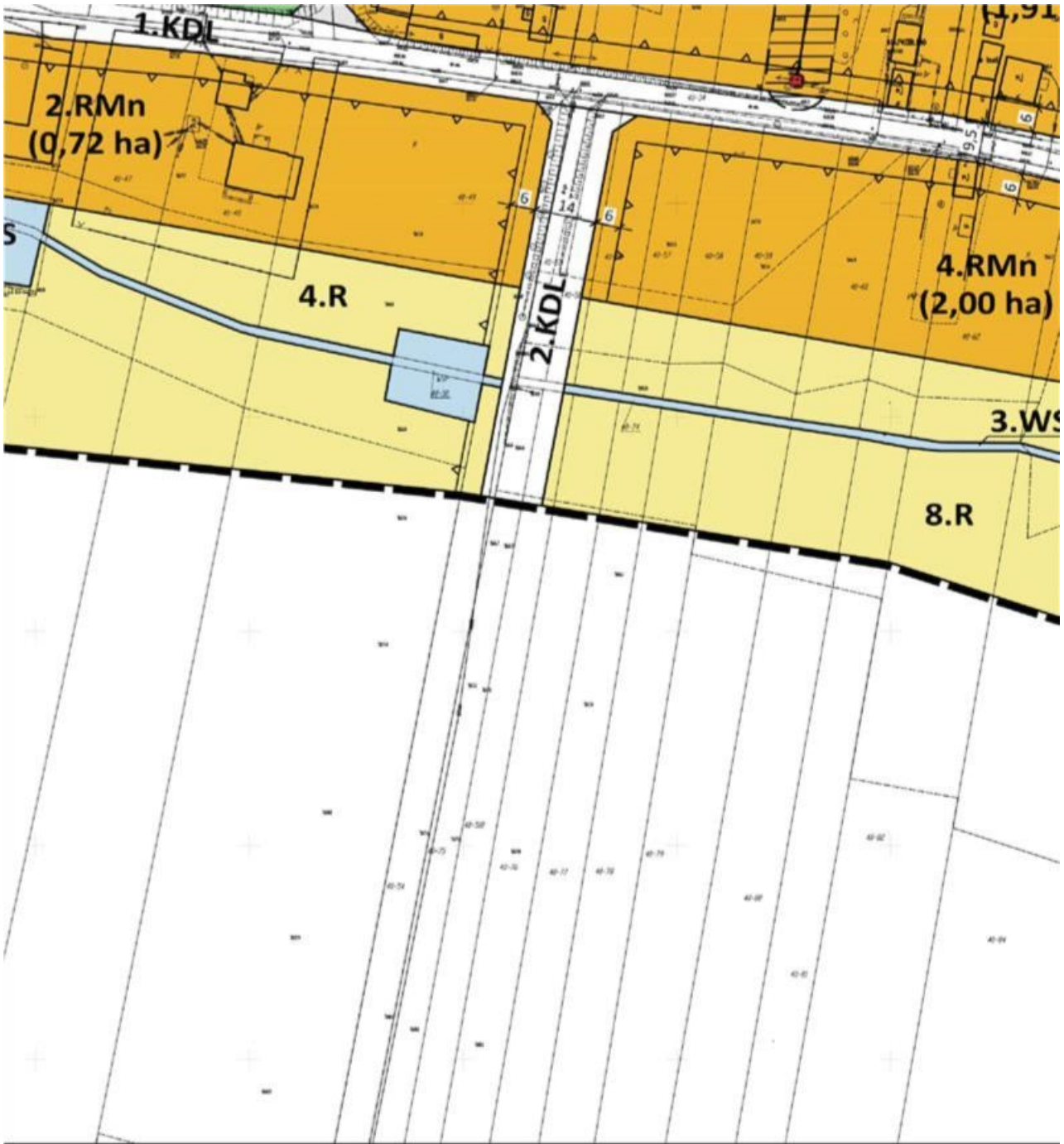


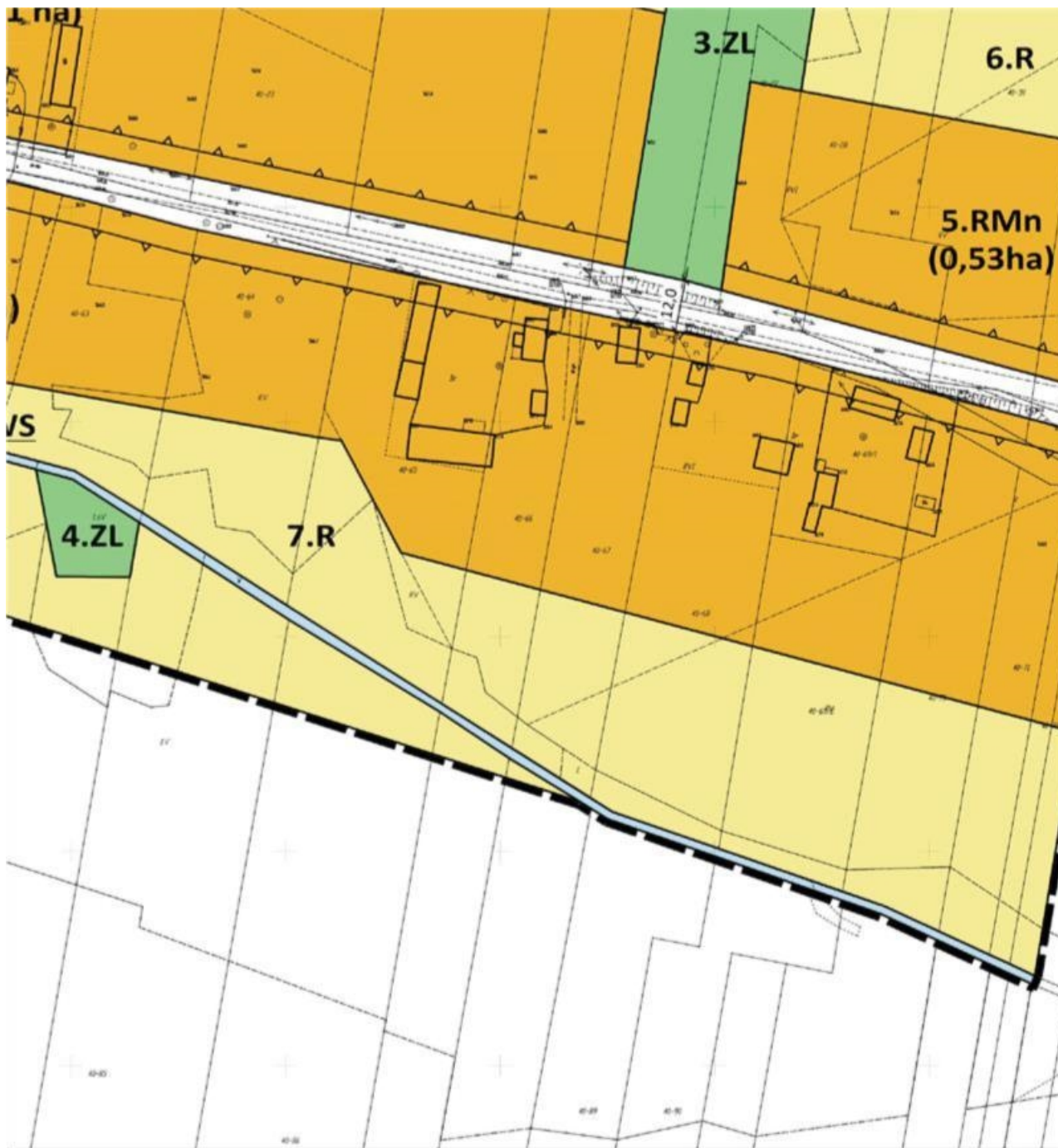
**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE (USTALENIA PLANU):**

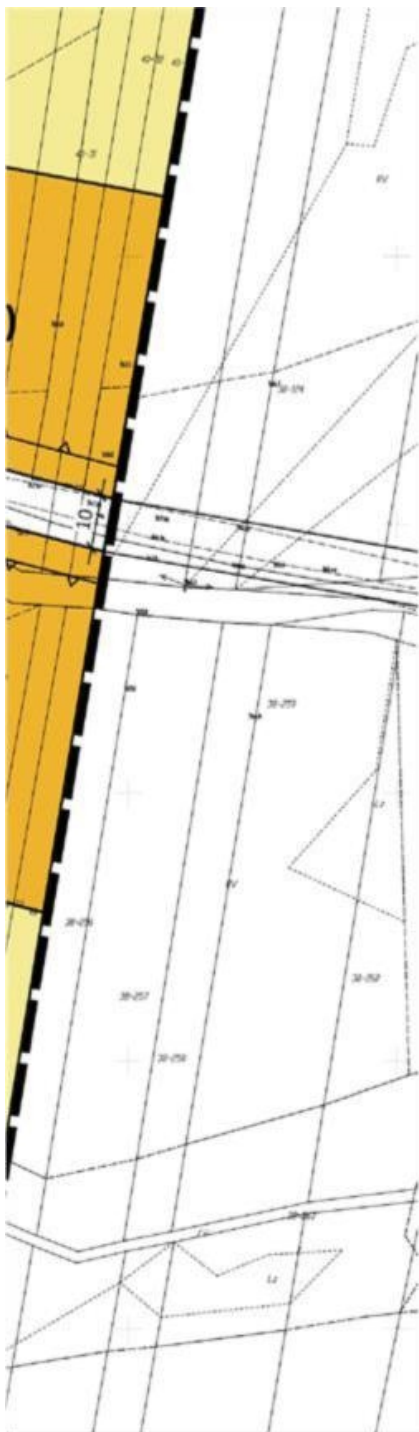
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM (OBSZAR POŁOŻONY W ZASIĘGU GZWP NR 404 "KOLUSZKI-TOMASZÓW MAZOWIECKI")
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAROWANIE (PODANE W METRACH)
	PAS TECHNICZNY OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV











	ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
<b>SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU:</b>	
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ROLNICZE
	TERENY LASÓW
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH WRAZ Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
<b>OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH:</b>	
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE (WRAZ Z NUMEREM WG ARKUSZA AZP)
	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	STACJA TRANSFORMATOROWA 15/0,4 kV
	POWIERZCHNIA TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH (PODANA W HEKTARACH)

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR XLIV/279/2022 RADY GMINY ŻELECHLINEK**  
**z dnia 28 czerwca 2022 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Wolica**

Pracownia urbanistyczno-architektoniczna <b>MONDRA® design</b> Łukasz Woźniak ul. Długa 21, 95-030 Rąbów ul. gen. G. Narutowicza 37 lok. 4D, 95-125 Łódź NIP: 728 255 84 25 REGON: 198540256		 URBANISTYKA ARCHITEKTURA
<b>Projekt: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻELECHLINEK DLA CZĘŚCI OBRĘBU WOLICA</b>		
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak, mgr Alicja Woźniak	data: czerwiec 2022
Współpraca:	mgr inż. Damian Kubat	skala: 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/279/2022

Rady Gminy Żelechlinek

z dnia 28 czerwca 2022 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Gminy w Żelechlinku nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/279/2022  
Rady Gminy Żelechlinek  
z dnia 28 czerwca 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Żelechlinek stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelechlinek dla części obrębu Wolica przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/279/2022

Rady Gminy Żelechlinek

z dnia 28 czerwca 2022 r.

[Zalacznik4.gml](#)

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**