



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 8 listopada 2013 r.

Poz. 4738

### UCHWAŁA NR XLI/345/2013 RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE

z dnia 26 września 2013 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: 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 (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, zmiana w 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405) oraz w związku z uchwałą Nr XVII/152/2008 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 67/3, 67/6, 67/7, 67/8, 67/10, 67/11, 67/12 obręb 14 w Zelowie, ul. Piotrkowska/Lubelska po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zelów Rada Miejska w Zelowie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1 Ustalenia ogólne**

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

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

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) 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 należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Zelów, stanowiący przepis gminny;
- 2) rysunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - należy przez to rozumieć ilustrację graficzną ustaleń planu sporządzoną na mapie w skali 1:1000;

- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar, w granicach, o których mowa w § 1 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały, przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru jak wyżej o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami);
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 6) działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część położoną w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele inne niż rolnicze;
- 7) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć tereny, w których plan ustala jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i dopuszcza zabudowę usługową;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, nie związaną z działalnością produkcyjną;
- 10) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym;
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
- 12) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone planem rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe lub towarzyszą mu, a ich realizacja nie spowoduje braku możliwości realizacji zagospodarowania terenu i zabudowy na cele przeznaczenia podstawowego;
- 13) obiektach przebudowywanych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym budynki, w których przeprowadza się inwestycje w ramach istniejącego obiektu, w tym - w istniejącej bryle budynku;
- 14) obiektach rozbudowywanych - należy przez to rozumieć obiekty istniejące, w których w skutek inwestycji powiększa się ich powierzchnię zabudowy lub kubaturę;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków na działce, lecz lico budynku nie może przekroczyć linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 16) uciążliwości obiektów i urządzeń – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania, itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 17) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 18) wysokości budynku – rozumie się przez to wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższej krawędzi kalenicy;
- 19) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego;
- 20) wskaźniku intensywności zabudowy terenu lub działki – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględniania balkonów loggii i tarasów, do powierzchni odpowiednio terenu lub działki, na której usytuowane są te budynki;
- 21) dachu budynku – rozumie się przez to zasadniczą bryłę dachu bez uwzględniania lukarn, zadaszeń wejść, itp.;
- 22) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku.

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

§ 4. 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.

§ 5. 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.

§ 6. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala się:

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

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

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

#### **Ustalenia planu Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 2**

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

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się identyfikację linii rozgraniczających oraz linii zabudowy w sposób następujący:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału VIII niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 9. 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) dopuszczenie lokalizowania nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.

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

- 1) zakaz stosowania wykończeniowych materiałów typu siding i blacha trapezowa;
- 2) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących – wielkopowierzchniowych (tzw. billboardów) i reklam wielkopowierzchniowych na budynkach i ogrodzeniach;
- 4) zakaz lokalizacji reklam przysłaniających otwory okienne, a w przypadku tablic reklamowych i billboardów, w odległości mniejszej niż 2 m od okien budynków;
- 5) zakaz podświetlania reklam w sposób mogący powodować uciążliwości i oślepienie kierujących, poruszających się po drogach publicznych;
- 6) dopuszczenie obiektów małej architektury;
- 7) dopuszczenie umieszczania na dachu baterii słonecznych i paneli fotowoltaicznych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji reklam o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup> na 500 m<sup>2</sup> 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**

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

- 1) tereny produkcyjno-usługowe (**PU**);
- 2) tereny usług handlu (**UH**);
- 3) tereny usług sportu i rekreacji (**US**).

#### **Rozdział 5**

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

§ 11. 1. W całym obszarze objętym planem, zakazuje się:

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

2. W całym obszarze plan ustala obowiązek:

- 1) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym i produkcyjnym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;

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

## **Rozdział 6**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 12. Do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się użytkowanie poszczególnych działek w sposób tymczasowy 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 ulic wg stanu istniejącego, jednak z nakazem realizacji nowych ogrodzeń lub przebudowy ogrodzeń istniejących od strony drogi w ustalonym planem linii rozgraniczającej drogi.

## **Rozdział 7**

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

#### **Zaopatrzenie w wodę**

§ 14. 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.

#### **Odprowadzenie ścieków i unieszkodliwianie odpadów**

§ 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.

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

**§ 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 wewnętrznych;
- 5) możliwość realizacji sieci elektroenergetycznych napowietrznych wyłącznie dla sieci o napięciu równym lub wyższym 15 kV;
- 6) wyznacza się strefę ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikającą z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, dla której ustala się szerokość po 6 m od skrajnego przewodu sieci;
- 7) zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w strefach ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikających z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 8) zakaz budowy składowisk wyrobów, materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod liniami średniego i wysokiego napięcia;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych słupowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg oraz realizację wewnętrznych stacji transformatorowych realizowanych w obiekty kubaturowe bez konieczności zmiany planu.

**§ 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;
- 3) w przypadku przebudowy lub remontu instalacji istniejących budynków, obowiązuje sukcesywna wymiana palenisk na zasilane z ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej i odnawialnej, gazu i oleju opałowego lekkiego oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”.

**§ 19. 1.** W zakresie zaopatrzenia w gaz, plan ustala:

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

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

**§ 20.** Plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi:

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

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 8**

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

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa produkcyjno-usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu - składy i magazyny;
- 3) warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:
  - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna wg rysunku planu,
  - b) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię,
  - c) minimalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10%,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%,
  - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
  - h) wysokość zabudowy do 15,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m,
  - i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 15° do 45°, a dla budynków gospodarczych i garażowych od 15° do 40°,
  - j) kolor elewacji budynków – pastelowa kolorystyka, dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,
  - k) gabaryty i architektura nie może powodować dysharmonii otoczenia i zakłócać krajobraz obszaru,
  - l) możliwość podpiwniczenia budynków;
- 4) obowiązek realizacji miejsc postojowych w granicach nieruchomości w ilości minimum licząc łącznie:
- a) 1 stanowisko postojowe na 5 miejsca pracy,
  - b) 1 ogólnie dostępne stanowisko postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) zasady podziału i scalania nieruchomości:
- a) możliwość podziału działek na nieruchomości nie mniejsze niż 500 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 15 m pod warunkiem zapewnienia dla nowo powstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej,
  - b) kąt położenia granic nowych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 70°÷90°,
  - c) dla obiektów związanych z infrastrukturą dotyczącą przesyłu energii i gazu – możliwość wydzielenia działek pod ww. infrastrukturę pod warunkiem zapewnieniem dla nowo powstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej,
  - d) nie ustala się zasad scalania nieruchomości.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UH**, plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - usługi handlu;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu - składy i magazyny;
  - 3) warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:
    - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna wg rysunku planu,
    - b) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię,
    - c) minimalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10%,
    - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,
    - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
    - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
    - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
    - h) wysokość zabudowy do 12,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m,
    - i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 15° do 45°, a dla budynków gospodarczych i garażowych od 15° do 40°,
    - j) kolor elewacji budynków – pastelowa kolorystyka, dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,
    - k) gabaryty i architektura nie może powodować dysharmonii otoczenia i zakłócać krajobraz obszaru,
    - l) zakaz realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,



- m) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii (elektrownie wiatrowe),
  - n) możliwość podpiwniczenia budynków,
  - o) jednolita kolorystyka obiektów kolor elewacji budynków – pastelowa kolorystyka, dach w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu;
- 4) obowiązek realizacji miejsc postojowych w granicach nieruchomości w ilości minimum licząc łącznie:
- a) 1 stanowisko postojowe na 10 miejsc pracy,
  - b) 1 ogólnie dostępne stanowisko postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlu;
- 5) zasady podziału i scalania nieruchomości:
- a) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 200 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 10 m pod warunkiem zapewnienia dla nowo powstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej,
  - b) kąt położenia granic nowych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 70°÷90°,
  - c) dla obiektów związanych z infrastrukturą dotyczącą przesyłu energii i gazu – możliwość wydzielenia działek pod w/w infrastrukturę pod warunkiem zapewnieniem dla nowo powstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej,
  - d) nie ustala się zasad scalania nieruchomości.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**, plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi sportu i rekreacji;
- 2) warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:
- a) linia zabudowy - nieprzekraczalna wg rysunku planu,
  - b) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię,
  - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
  - f) możliwość podpiwniczenia budynków,
  - g) wysokość zabudowy do 15,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m,
  - i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 15° do 45°, a dla budynków gospodarczych i garażowych od 15° do 40°,
  - j) kolor elewacji budynków – pastelowa kolorystyka, dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,
  - k) gabaryty i architektura nie może powodować dysharmonii otoczenia i zakłócać krajobraz obszaru;
- 3) obowiązek realizacji miejsc postojowych w granicach nieruchomości w ilości minimum - 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca konsumenckie;
- 4) zasady podziału i scalania nieruchomości:
- a) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, a szerokości frontu działki nie mniejsza niż 15 m pod warunkiem zapewnienia dla nowo powstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej,
  - b) kąt położenia granic nowych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 70°÷90°,

- c) dla obiektów związanych z infrastrukturą dotyczącą przesyłu energii i gazu – możliwość wydzielenia działek pod ww. infrastrukturę pod warunkiem zapewnieniem dla nowo powstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej,
- d) nie ustala się zasad scalania nieruchomości.

### **Rozdział 9**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego**

§ 22. 1. Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU/UH/US** z ulic: Piotrkowskiej i Lubelskiej.

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

### **Rozdział 10**

#### **Przepisy końcowe**

§ 23. 1. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na: 10% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **P U** 10% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **UH**.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **US** - nie określa się.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zelowa.

§ 25. 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 w Zelowie:  
*Wincenty Berliński*

**Załącznik nr 1**  
do uchwały nr XLI/345/2013  
Rady Miejskiej w Żelowie  
z dnia 26 września 2013 r.



# MIASTO ŻELÓW

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA ŻELOWA W OBRĘBIE NR 14 DLA DZIAŁEK  
O NR EWIDENCYJNYCH 67/3, 67/6, 67/7, 67/8, 67/10,  
67/11, 67/12**

SKALA 1 : 1000

0 10 20 30 40 50m



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLI/345/2013 RADY MIEJSKIEJ W ŻELOWIE Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2013 R.



„Starosta Powiatowy w Żelowie”  
Powiatowy Urząd Gminny w Żelowie  
ul. Wolnościowa 10  
41-100 Żelów  
Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar serca: 120 g, Ciężar płuc: 180 g, Ciężar wątroby: 150 g, Ciężar nerek: 100 g, Ciężar pęcherzyka żółciowego: 50 g, Ciężar pęcherzyka wodnego: 10 g, Ciężar trzustki: 50 g, Ciężar śledziony: 50 g, Ciężar wątroby: 150 g, Ciężar nerek: 100 g, Ciężar pęcherzyka żółciowego: 50 g, Ciężar pęcherzyka wodnego: 10 g, Ciężar trzustki: 50 g, Ciężar śledziony: 50 g.  
Zawód: inżynier architekt  
Data: 28.09.2013

Zup. STARSZY  
mgr inż. Andrzej Nowicki  
INSPEKTOR W WYDZIALE  
Geodezji i Katastru

PRACOWNIA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH „PROJ-ART”  
ul. WODZERAŹY  
16, PABLOWA 2  
TEL. 542 877 34, 41  
ZESPÓŁ AUTORAŁ:  
1) mgr Edward Chojnacki - główny projektant  
- specjalista na listy Wydziału Sdy Geodezji  
2) mgr inż. Mirosław Ceban - projektant, infrastruktura techniczna  
3) mgr inż. Andrzej Nowicki - projektant, energetyka i telekomunikacja  
4) mgr Jacek Miśkiewicz - projektant, ochrona środowiska  
5) techn. Anna Lipińska - opracowanie graficzne

## OZNACZENIA PLANU



**GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**



**LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY  
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH  
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**



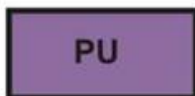
**NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY**



**TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI,**



**TERENY USŁUG HANDLU**



**TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE**



**SIEĆ WODOCIĄGOWA DO ADAPTACJI  
Z DOPUSZCZENIEM ZMIANY TRASY**



**SIEĆ KANALIZACYJNA DO ADAPTACJI  
Z DOPUSZCZENIEM ZMIANY TRASY**

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żelowie:  
*Wincenty Berliński*

**Załącznik nr 2**  
do uchwały nr XLI/345/2013  
Rady Miejskiej w Żelowie  
z dnia 26 września 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY PLANU  
MIEJSCOWEGO, WNIESIONYCH PODCZAS WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

Podczas wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu dla terenu działek nr ewid.: 67/3, 67/6, 67/7, 67/8, 67/10, 67/11, 67/12 obręb 14 w Żelowie, ul. Piotrkowska/Lubelska w okresie od 6.08.2013 r. do 27.08.2013 r., żadnych uwag nie wniesiono. Nie złożono również żadnych uwag do prognozy oddziaływania na środowisko do projektu zmiany planu wyłożonej razem z projektem planu do publicznego wglądu.

W tej sytuacji na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Żelowie nie podejmuje rozstrzygnięcia w tej sprawie.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żelowie:  
*Wincenty Berliński*

**Załącznik nr 3**  
do uchwały nr XLI/345/2013  
Rady Miejskiej w Żelowie  
z dnia 26 września 2013 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, zmiana w 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405) Rada Miejska w Żelowie stwierdza, że po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid.: 67/3, 67/6, 67/7, 67/8, 67/10, 67/11, 67/12 obręb 14 w Żelowie, ul. Piotrkowska/Lubelska przewiduje realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania: budowa sieci kanalizacji sanitarnej do terenu zmiany planu - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy oraz dotacji z funduszu ochrony środowiska i funduszy unijnych.

Realizacja zadania jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żelowie:  
*Wincenty Berliński*