

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻO -
NEGO W SOŁECTWIE BAGATELKA (OBR. GEOD. KOLONIA SOKOLNIKI)**

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Gminy Sokolniki**

Zleceniodawca: **Gmina Sokolniki**

Autor: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**
do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135
od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4
ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Dariusz Kiedrzyński

Łódź, maj 2016 r

UCHWAŁA Nr.....
RADY GMINY SOKOLNIKI
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w sołectwie Bagatelka (obr. geod. Kolonia Sokolniki)**

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 Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr V/19/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w sołectwie Bagatelka, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki zatwierdzonej Uchwałą Nr VII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 kwietnia 2015 r., Rada Gminy Sokolniki uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w sołectwie Bagatelka (obr. geod. Kolonia Sokolniki) w gminie Sokolniki, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar położony w sołectwie Bagatelka (obr. geod. Kolonia Sokolniki) przy drodze powiatowej nr 4715E relacji Sokolniki - Bolesławiec, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki, jako załącznik nr **1**;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Sokolniki o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu, jako załącznik nr **2**;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Sokolniki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr **3**.

§2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania fragmentu strefy działalności gospodarczej położonej w rejonie skrzyżowania drogi powiatowej nr 4715E relacji Sokolniki – Bolesławiec i drogi gminnej nr 118212E relacji Bagatelka – Tyble oraz sąsiadującego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

§3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 2) **studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki zatwierdzoną uchwałą nr VII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 kwietnia 2015 r.;
- 3) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000 w granicach określonych w §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym podstawowym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1: 1000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym, dla którego ustalono przepisy szczegółowe;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, ograniczającą tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni terenu), wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **dopuszczalnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe przeznaczenie;
- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 12) **przebudowie** - należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 13) **rozbudowie** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 14) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części określoną w przepisach odrębnych;
- 15) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich obiektów budowlanych będących budynkami i budowlami, z wyłączeniem obiektów liniowych, w ich obrysie zewnętrznym;

- 16) **minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich obiektów budowlanych będących budynkami i budowlami położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 17) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną (rozumianą zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 18) **strefie ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV** - strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od tej linii, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie obiektów, urządzeń na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 20) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki lub nieruchomości** – należy przez to rozumieć szczególnie przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki lub nieruchomości;
- 21) **ogrodzeniach ażurowych** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przeszła stanowi maksimum 40% całej powierzchni przeszła;
- 22) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 23) **paliwach ekologicznych** - należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 24) **reklamie, tablicy reklamowej, urządzeniu reklamowym, szyldzie** – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych;
- 25) **wielkopowierzchniowej tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 4,0 m²;
- 26) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

§4. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1: 1000 są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 3, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§5. W granicach obszaru objętego planem ustala się **przeznaczenie oraz linie rozgraniczające terenów**:

- 1) zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług oznaczony symbolem **P-U**;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **T**;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczony symbolem **MN/U**;
- 4) ciągu pieszo – jezdni oznaczony symbolem **KDW – Y**;
- 5) wód śródlądowych (rowu) oznaczony symbolem **WS**.

§6. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) dla ogrodzenia obowiązuje:
 - a) maksymalna wysokość razem z cokołem:
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: P-U, T: 2,0 m,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U: 1,5 m,
 - b) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń z przęsłami z płyt betonowych, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe oraz użycie słupów i cokołu ogrodzenia, jako prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
 - c) dopuszcza się zastosowanie cokołu o maksymalnej wysokości 0,6 m, pod warunkiem wprowadzenia rozwiązań technicznych umożliwiających migrację małych zwierząt (np. otwory na poziomie gruntu);
- 2) w zakresie lokalizowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów obowiązuje:
 - a) zakaz sytuowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldu, z zastrzeżeniami zawartymi w lit. b, c,
 - b) zakaz sytuowania szyldu:
 - w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej,
 - emitującego zmienne światło m.in. typu LED,
 - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P-U dopuszcza się:

- sytuowanie jednego urządzenia reklamowego, tj. totem, pylon itp.
- sytuowanie jednej wielkopowierzchniowej tablicy reklamowej.

§7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, dla których może być wymagane przeprowadzenie pełnego postępowania oceny oddziaływania na środowisko z przygotowaniem raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 5) dla nieruchomości przyległej do wód powierzchniowych publicznych zabrania się grodzienia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten fragment nieruchomości;
- 6) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) przy zmianie sposobu użytkowania terenu konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 8) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
- 11) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 poszczególne tereny zalicza się do odpowiednich kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

§8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome ani zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków ani włączone do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych i rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, z zastrzeżeniem zawartym w §15 ust.1 pkt 7 lit. d.

§10. Na obszarze objętym planem ustala się **parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów i kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych.

§11. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§12. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

§13. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę

obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

§14. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej**:

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:
 - a) istniejące drogi publiczne (KD):
 - powiatową drogę nr 4715E relacji Sokolniki – Bolesławiec – drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-Z, sąsiadującą od strony wschodniej z obszarem objętym planem,
 - gminną drogę nr DG 118212E relacji Bagatelka-Tyble – drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-D, sąsiadującą od strony południowej z obszarem objętym planem,
 - b) drogi wewnętrzne:
 - ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KDW-Y,
 - drogi w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P-U;
- 2) sposób zagospodarowania ciągu pieszo - jezdny wymienionego w pkt 1 lit. b tiret pierwszy formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg: zbiorczej (Z), dojazdowej (D), ciągu pieszo - jezdny (Y) oraz z wykorzystaniem dróg wewnętrznych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P-U.

§15. 1. W obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno - bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę lub indywidualnego ujęcia, rozbudowa sieci,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków, zgodnie z gminnym programem budowy kanalizacji zbiorczej, poprzez rozbudowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do wskazanej

oczyszczalni lub do lokalizowanych na terenie nieruchomości biologicznych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodno – prawnego na odprowadzanie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,

- c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
- d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach, o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych według rozwiązania indywidualnego: powierzchniowo i w lokalnych układach sieciowych do istniejących rowów melioracyjnych lub do ziemi,
- b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników, np. poprzez budowę zbiorników retencyjnych,
- c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
- d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych, spływy z terenów wokół śmietników ewentualnych myjni samochodowych i punktów napraw samochodowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV i ewentualnie stacji transformatorowych 15 kV zlokalizowanych poza obszarem objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w zależności od potrzeb poprzez budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia), dopuszcza się zgodną z przepisami odrębnymi przebudowę sieci elektroenergetycznej, z którą koliduje planowane zagospodarowanie,
- b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki o minimalnej powierzchni 10,0 m² dla stacji wewnętrznej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
- c) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
- d) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 4 lit. d obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
 - f) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,
 - g) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych, np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy zgodnej z ustaloną w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców,
 - b) docelowo zaopatrzenie w gaz przewodowy z rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia powiązanej poprzez stację redukcyjno-pomiarową I - go stopnia z gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia relacji Czastary-Sokolniki-Galewice, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny, gdy ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy,
 - c) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację gazowej stacji redukcyjno-pomiarowej I - go stopnia i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnej powierzchni 150,0 m²;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych,
 - b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w łącza telefoniczne i teleinformatyczne:
- a) zgodnie z możliwościami technicznymi niezależnych operatorów,
 - b) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z projektowanej sieci,
 - c) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - d) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: P-U, T dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - e) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach poszczególnych terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu zawarte w Rozdziale 3 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi publicznych dróg i ciągu pieszo - jezdni.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę produkcyjną, składów, magazynów i usług (z wykluczeniem usług oświaty i zdrowia) wraz z zabudową towarzyszącą, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) obiekty administracyjne, socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (takie jak: stacje paliw, myjnia, stacje napraw), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) place manewrowe, składowe, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- f) zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,
- b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązującym:
 - minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) działki w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
- c) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej zgodnie z ustaleniami w §15 ust.1 pkt 4 lit. b,
- d) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji gazowej stacji redukcyjno-pomiarowej I - go stopnia zgodnie z ustaleniami w §15 ust.1 pkt 5 lit. c,
- e) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb dróg wewnętrznych oraz wynikających z poprawy funkcjonowania istniejącego zagospodarowania;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m² z zastrzeżeniem zawartym w pkt 2 lit. c, d;

- 4) sposób zagospodarowania działki budowlanej:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,3, maksymalna – 0,8,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - d) w zagospodarowaniu terenu, działki obowiązuje uwzględnienie eksponowanego widoku z drogi powiatowej nr 4715E relacji Sokolniki - Bolesławiec, zakazuje się lokalizacji zapleczy od strony tej drogi,
 - e) obowiązują ogrodzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6, pkt 1, dopuszcza się wyгородzenie niezbędnych części magazynowo – zapleczowych oraz związanych z technologią ogrodzeniem pełnym,
 - f) dla tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów obowiązują warunki ustalone w §6, pkt 2,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki lub terenu (w przypadku zagospodarowania w formie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego) w minimalnej liczbie:
 - obiekty produkcyjne i magazynowe dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych, dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko – na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty biurowe: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - obiekty usługowe, w tym handlowe: 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla wymienionego wyżej zagospodarowania obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych,
 - h) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych wewnętrznych dróg i ciągów spełniających następujące warunki:
 - dla dróg dojazdowych - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdnych - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
 - i) dla fragmentu terenu położonego w ustalonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej z dopuszczeniem nieciągłości tej strefy na odcinku o maksymalnej długości 10,0 m na działce nr ew.234 oraz na działce nr ew.235 w celu umożliwienia dostępu do drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D,
 - j) dla fragmentu terenu, na którym występują urządzenia melioracyjne obowiązują wymogi ustalone w §7 ust. 1 pkt 7,
 - k) w przypadku lokalizacji gazowej stacji redukcyjno-pomiarowej I-go stopnia, obowiązuje dostosowanie zagospodarowania terenu oraz zabudowy do wymogów technologicznych, norm bezpieczeństwa (w tym m. in. zachowania minimalnych odległości od zabudowy) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust.1 pkt 4 lit.e z zastrzeżeniem §15 ust.1 pkt 4 lit. f,

- m) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - n) obowiązują zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - o) dla zastosowanych w terenie urządzeń i technologii w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie, obowiązuje zachowanie norm hałasu przemysłowego w środowisku poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań (tj. materiały budowlane o odpowiedniej izolacyjności, odpowiednia moc akustyczna urządzeń, ekrany akustyczne osłaniające urządzenia itp.),
 - p) teren nie jest normowany akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, usług i zabudowy towarzyszącej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 30,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość - 40,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0° - 20°,
 - c) dla obiektów obsługi wjazdów, ochrony obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 20,0 m²,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0° - 30°,
 - d) dla urządzeń reklamowych typu totem, pylon obowiązuje maksymalna wysokość - 12,0 m,
 - e) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie bieli oraz jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - f) dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
 - g) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych, należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z powiatowej drogi nr 4715E relacji Sokolniki – Bolesławiec,
 - h) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b lub w formie parterowego, wolno stojącego budynku, dla którego obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°.

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **T** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi sieciami, dojazdem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

- b) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania własnościowe – fragment pojedynczej działki - nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu w formie urządzeń infrastruktury technicznej, tj. trafostacja i/ lub gazowa stacja redukcyjno - pomiarowa I-go stopnia,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,05, maksymalna – 0,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - e) obowiązują ogrodzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 1,
 - f) ze względu na występowanie urządzeń melioracyjnych obowiązują wymogi ustalone w §7 ust. 1 pkt 7,
 - g) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. e z zastrzeżeniem §15 ust. 1 pkt 4 lit. f,
 - h) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - i) obowiązują zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - j) teren nie jest normowany akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dla urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 20,0 m²,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0° - 30°,
 - c) dla elewacji oraz dachów wyklucza się stosowanie bieli oraz jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi, w tym rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic działki, nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parkingi, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. a, b obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: 1200 m²,

- minimalna szerokość frontu działki wzdłuż drogi publicznej: 20,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°,
- b) warunki ustalone w pkt 2 lit. a nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania działki:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,07, maksymalna – 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) obowiązują ogrodzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 1,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki w minimalnej liczbie:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na działkę, wliczając miejsca garażowe,
 - obiekty usługowe, w tym handlowe – 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zagospodarowania wymienionego w pkt 3 lit.e tiret drugi obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych,
 - f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - h) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic działki budowlanej,
 - i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa w ramach działki budowlanej winny tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednoczenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
 - c) dopuszcza się funkcję usługową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkaniowego,
 - d) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 25° - 40°,
 - e) dla projektowanej zabudowy usługowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 20° - 40°,
- f) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową,
- g) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- h) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych jedynie, jako wbudowanych w bryłę budynku lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, usługowo-mieszkalnego, bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 20° – 40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia garażu – na 1 stanowisko – 25,0 m², na 2 stanowiska postojowe – 35,0 m², budynku gospodarczego – 40,0 m²), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody śródlądowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia związane z gospodarką wodną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania własnościowe – fragment pojedynczej działki - nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejący rów melioracyjny,
 - b) obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§20. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW-Y**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) ciąg pieszo-jezdny, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) sieci infrastruktury technicznej, dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie ze stanem istniejącym - 5,2 m.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§21. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: P-U, MN/U – 5%;
- 2) dla pozostałych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: T, WS, KDW-Y nie określa się stawki procentowej, o której mowa w §21.

§22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sokolniki.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Sokolniki