

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻO-
NEGO W WALICHNOWACH (OBSZAR I)**

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 Walichnowach (obszar I)

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/20/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Walichnowach (obszar I), 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 Walichnowach (obszar I), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Walichnowy przy drodze wojewódzkiej (dawnej drodze krajowej nr 8), 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 terenu położonego przy drodze wojewódzkiej (dawnej drodze krajowej nr 8) stanowiącego fragment planowanej strefy działalności gospodarczej usytuowanej w rejonie węzła „Wieluń” na drodze ekspresowej nr 8 oraz sąsiadującego terenu, na którym znajdują się dawne wyrobiska związane z funkcjonowaniem nieczynnej cegielni.

§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 symbolami, w których:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu na rysunku planu,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 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: 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) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części określoną w przepisach odrębnych;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich obiektów budowlanych będących budynkami i budowlami, z wyłączeniem obiektów liniowych, w ich obrysie zewnętrznym;
- 14) **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;

- 15) **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;
- 16) **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;
- 17) **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;
- 18) **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;
- 19) **ogrodzeniach ażurowych** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przęsła stanowi maksimum 40% całej powierzchni przęsła;
- 20) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 21) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 22) **reklamie, tablicy reklamowej, urządzeniu reklamowym, szyldzie** – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych;
- 23) **wielkopowierzchniowej tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 4,0 m²;
- 24) **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) klasyfikacja dróg publicznych;
- 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 usługowej oznaczony symbolem **P-U**,
- 2) zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN**;
- 3) zieleni leśnej oznaczone symbolem **ZL**;
- 4) drogi publicznej oznaczony symbolem **KD**.

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

- 1) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż drogi wojewódzkiej (dawnej drogi krajowej nr 8) oznaczonej na rysunku planu symbolem KD – G, obowiązuje jego sytuowanie w linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w strefie wjazdu lub wjazdów (maksymalna łączna długość odcinka – 20,0 m);
- 2) dla ogrodzenia obowiązuje:
 - a) maksymalna wysokość razem z cokołem: 2,0 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);
- 3) 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 1P-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) 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;
- 6) 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;
- 7) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) 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;
- 9) na obszarze objętym planem, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4ZN występuje udokumentowane złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Tadziów”, którego eksploatacja została zaniechana;
- 10) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
- 11) obszar nie podlega ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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, zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome ani zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków ani włączone do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w 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) w obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;
- 2) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi publiczne) wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§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):
 - wojewódzką drogę główną (KD-G) usytuowaną poza granicami obszaru objętego planem – dawną drogę krajową nr 8 relacji Wrocław-Warszawa – zapewniającą połączenie z podstawowym układem drogowym gminy i kraju,
 - gminną drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-D, łączącą się z wojewódzką drogą główną (KD-G) – dawną drogą krajową nr 8,
 - b) drogi wewnętrzne w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w pkt 1 lit. a formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg: głównej (G), dojazdowej (D) oraz z wykorzystaniem dróg wewnętrznych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U;
- 4) warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U jest dostępność komunikacyjna z innych dróg niż droga główna (G).

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

- 1) w zakresie zaopatrzenie 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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. przez 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 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 gazową redukcyjno-pomiarową I-ego 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;
- 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 terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P-U 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. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów komunikacji, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi publicznych dróg i dojazdu gospodarczego.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę produkcyjną, składów, magazynów i usługową (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 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki - 40 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) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb dróg wewnętrznych oraz wynikających z poprawy funkcjonowania istniejącego zagospodarowania,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m² z zastrzeżeniem zawartym w pkt 2 lit. c oraz §14 pkt 4;
- 3) sposób zagospodarowania terenu, 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 wojewódzkiej drogi głównej – dawnej drogi krajowej nr 8, zakazuje się lokalizacji zapleczy od tych stron,
- e) dla zagospodarowania terenu lub dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych dopuszcza się powiązanie funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowania (np. poprzez wspólny układ komunikacji wewnętrznej, sieci infrastruktury technicznej) z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 ZN oraz wykorzystanie do celów technologicznych usytuowanych na tym terenie zbiorników wodnych powstałych w wyniku zaniechania eksploatacji złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Tadziów”,
- f) w przypadku powiązania funkcjonalno-przestrzennego, o którym mowa w lit. e dopuszcza się łączne bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 4ZN lub/i terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2ZL,
- g) obowiązują ogrodzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 pkt 1,2, dopuszcza się wyгородzenie niezbędnych części magazynowo – zapleczych oraz związanych z technologią ogrodzeniem pełnym,
- h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki lub terenu (w przypadku zagospodarowania w formie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego) w minimalnej ilości:
 - 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 ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg. wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych,
- i) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
 - dla dróg wewnętrznych – dojazdowych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdnych - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0 m,
- j) dla tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów obowiązują warunki ustalone w §6, pkt 3,
- k) 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,
- l) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- m) obowiązują zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
- n) teren nie jest normowany akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) 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, składowej, magazynowej, usługowej i 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 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 wojewódzkiej drogi głównej – dawnej drogi krajowej nr 8,
 - 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 **4ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń naturalną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) wody śródlądowe w formie zbiorników wodnych powstałych w wyniku zaniechania eksploatacji złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Tadziów”, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na ustalone przeznaczenie nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - b) dopuszcza się powiązanie funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowania (np. poprzez wspólny układ komunikacji wewnętrznej, sieci infrastruktury technicznej) z terenem oznaczonym na rysunku planu

symbolem 1P-U lub poszczególnymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi lokalizowanymi w jego granicach,

- c) dla istniejących zbiorników wodnych dopuszcza się:
 - wykorzystanie dla celów technologicznych w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P-U,
 - modyfikację ich linii brzegowych,
 - w przypadku zaniku wody w zbiorniku usytuowanym w sąsiedztwie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 ZL wyrównanie południowej granicy lasu zlokalizowanego w tym terenie,
- d) dopuszcza się urządzenie ciągów pieszo-jezdnych związanych z wykorzystaniem zbiorników wodnych, o którym mowa w pkt 3, lit. c tiret pierwszy oraz ciągów pieszych,
- e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, w tym związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu,
- f) obowiązuje ochrona znajdującej się w granicach terenu wyróżnionej na rysunku planu części udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Tadziów” i zakaz zalesiania tego fragmentu terenu,
- g) dla fragmentu terenu, na którym występują urządzenia melioracyjne obowiązują wymogi ustalone w §7 ust. 1 pkt 5,
- h) teren nie jest normowany akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2ZL, 3ZL** ustala się:

- 1) zieleni leśną, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na ustalone przeznaczenie nie określa się;
- 3) sposób zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów leśnych oraz gruntów stanowiących lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) przy odnawianiu upraw leśnych obowiązuje wymóg opracowania i urządzenia planu zalesień uzgodnionego ze służbą leśną, prowadzącą nadzór nad gospodarką leśną,
 - c) obowiązuje zakaz zabudowy oraz budowy ogrodzeń,
 - d) tereny nie są normowane akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§19. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D.

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

- 1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu.

3. Dla poszczególnych dróg ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) dla wojewódzkiej drogi (dawnej drogi krajowej nr 8) – drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-G** położonej poza granicami obszaru objętego planem ustala się południową linię rozgraniczającą pokrywającą się z granicą obszaru objętego planem;
- 2) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się wschodnią linię rozgraniczającą usytuowaną w odległości 6,5 m od zachodniej granicy działki nr ew. 75/11 i zakończenie placem manewrowym.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§20. 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U –5%;
- 2) dla pozostałych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2ZL, 3ZL i 4ZN nie określa się stawki procentowej, o której mowa w §20.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sokolniki.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Sokolniki