

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kałdunach i Dobrzelowie

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.), Urząd Gminy Bełchatów informuje, iż zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym Uchwałą Rady Gminy Bełchatów Nr LVII/486/2018 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kałdunach i Dobrzelowie opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego dnia 18 października 2018 r. Poz. 5392, działki nr ewidencyjny **198/3** i **199** obręb **Kałduny**, gmina **Bełchatów** w częściach położone są w jednostkach urbanistycznych: 13.MN/U -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, 5.R – tereny rolne, 6.U/P/UC, – tereny usługowo – produkcyjne, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, 14.KDD – tereny dróg dojazdowych. Ponadto część działki 198/3 przeznaczona jest pod 6.KDL- tereny dróg lokalnej. Przedmiotowe działki objęte są następującymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Kałdunach i Dobrzelowie, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały i będący jego integralną częścią.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich audytów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) będące ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) symbole terenów,
 - e) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych,
 - f) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych,
 - g) stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP,
 - h) miejsce posakralne - cmentarz ewangelicki z XIX w.,
 - i) linia elektroenergetyczna napowietrzna najwyższego napięcia 400 kV wraz z pasem technologicznym,
 - j) linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15 kV,
 - k) granica pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - l) granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów - użytek ekologiczny - zarośnięte torfowisko;
- 3) oznaczenia informacyjne:
- a) powierzchnie terenów w hektarach,
 - b) oś drogi wojewódzkiej.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 3) powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni wyznaczonej przez rzut kondygnacji podziemnych oraz powierzchni takich elementów jak gzymsy, okapy, schody terenowe, pochylnie, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji, zadaszenia i innych podobnych elementów;
- 4) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) teren - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 8) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej - należy przez to rozumieć teren, na którym funkcje produkcyjna, składy i magazyny oraz funkcja usługowa mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach;
- 9) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;

10) zieleń krajobrazowa - należy przez to rozumieć tereny zieleni niskiej i wysokiej w ciągach dolin tworzące pasma ekologiczne o dużym znaczeniu przyrodniczo-krajobrazowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 3) U - tereny zabudowy usługowej;
- 4) U/P/UC - tereny usługowo - produkcyjne, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 5) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 6) ZK - tereny zieleni krajobrazowej;
- 7) ZC - teren zieleni cmentarnej;
- 8) ZL - tereny lasów;
- 9) R - tereny rolnicze;
- 10) KDGP - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 11) KDG - teren drogi głównej;
- 12) KDL - tereny dróg lokalnych;
- 13) KDD - tereny dróg dojazdowych;
- 14) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 15) KL - tereny komunikacji lotniczej;
- 16) E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu po obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu, nie większa niż: 25 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1 nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, dla których nie może być większa niż 70 m,
 - b) masztów i wież telefonii komórkowej, dla których nie może być większa niż 5 m;
- 3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej na wszystkich terenach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym opracowaniem planu znajduje się - użytek ekologiczny - zarośnięte torfowisko w Kałdunach na dz. nr 261;
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską miejsce posakralne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu - cmentarz ewangelicki w Kałdunach z XIX w.;
- 2) dla miejsca posakralnego, o którym mowa w pkt. 1, obowiązuje:
 - a) utrzymanie i konserwacja zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego, takich jak: historyczne ogrodzenia, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
 - b) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób nie naruszający ich zabytkowej substancji, na terenie posakralnym obowiązuje konieczność zachowania i ekspozycji relikwii dawnego zagospodarowania,
 - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 3) wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
 - a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na części obszaru planu wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, w której:
 - a) obowiązuje zachowanie i uporządkowanie historycznego układu przestrzennego,
 - b) obowiązuje wymóg zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły;
- 5) obowiązuje ochrona udokumentowanych stanowisk archeologicznych, znajdujących się w ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

| Miejscowość | Numer stanowiska na obszarze/Numer obszaru AZP | Rodzaj stanowiska (funkcja) | Chronologia (kultura) |
|-------------|--|-----------------------------|-----------------------|
| Kałduny | AZP 74-51/1 | osada | późne średniowiecze |
| | | osada | nowożytność |
| Kałduny | AZP 74-51/2 | śląd osadnictwa | późne średniowiecze |
| | | osada | nowożytność |
| Kałduny | AZP 74-51/3 | śląd osadnictwa | późne średniowiecze |
| | | osada | nowożytność |

- 6) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 4 wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) następujące tereny ustala się jako obszary przestrzeni publicznej:
 - a) tereny dróg publicznych: KDGP, KDG, KDL, KDD,
 - b) tereny dróg wewnętrznych KDW,
 - c) tereny zieleni urządzonej ZP;
- 3) dla terenów wymienionych w pkt 2 wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone

zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) część terenów znajduje się w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV relacji Rogowiec - Ołtarzew, Rogowiec - Płock o szerokości 60,00 m (po 30,00 m od osi linii);
- 2) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w tym obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - c) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7,0 m, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron);
- 3) część terenów znajduje się w pasie technologicznym istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii);
- 4) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 3 obowiązuje:
 - a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m,
 - b) zapewnienie dostępu i dojazdu, do linii i słupów;
- 5) dla terenów MN, MN/U, U, U/P/UC, graniczących z terenami ZL obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla terenów MN, MN/U, U,
 - b) 1000 m² dla terenów U/P/UC,
 - c) 2 m² dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 20 m dla terenów MN, MN/U,
 - b) 15 m dla terenów U, U/P/UC,
 - c) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:
 - a) droga główna ruchu przyspieszonego (KDGP),
 - b) droga główna (KDG),
 - c) drogi lokalne (KDL),
 - d) drogi dojazdowe (KDD),
 - e) drogi wewnętrzne (KDW),

- a także drogi istniejące znajdujące się poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach;
 - 3) parametry i standardy nowo wydzielanej komunikacji wewnętrznej:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 5 m,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia utwardzona;
 - 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona;
 - 5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - a) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
 - dla zabudowy usługowej - 5 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m² - 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy sytuować na nieruchomości, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 11. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach R i ZL;
- 3) sieci uzbrojenia terenu obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody,
 - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) ustala się rozdzielnicy system odprowadzania ścieków komunalnych,
 - b) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, w tym dla zabudowy usługowej zlokalizowanej na terenach MN/U,
 - d) ustala się sposób postępowania ze ściekami przemysłowymi, przed ich wprowadzeniem do

systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich odprowadzenie powierzchniowe do gruntu w obrębie działki,
 - c) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych ogólnodostępnych,
 - d) ustala się usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, ekogroszek, drewno, biomasa, a także urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania lub energii odnawialnej pozyskiwanej z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla terenów U/P/UC dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą wytworzoną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną wytworzoną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla terenów U/P/UC dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną wytworzoną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - d) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) budowa stacji transformatorowych wolnostojących, z zapewnieniem do nich dojazdu,
 - f) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - g) ustala się utrzymanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia 400 kV;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) ustala się stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
 - b) ustala się sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszcza się gromadzenie odpadów w sposób zorganizowany dla kilku budynków;

12) w zakresie melioracji obowiązuje:

a) modernizacja systemów melioracyjnych,

b) budowa sieci drenarskich w zależności od warunków gruntowo-wodnych,

c) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia pasa technicznego o szerokości min. 2,5 m wolnego od nasadzeń roślinności wysokiej, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

§ 12. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne:

1) tereny dróg publicznych (KDGP, KDG, KDL, KDD);

2) tereny zieleni urządzonej (ZP).

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

Określa się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 1. . Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U/P/UC, 2.U/P/UC, 3.U/P/UC, 4.U/P/UC, 5.U/P/UC, 6.U/P/UC, 7.U/P/UC, 8.U/P/UC obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

a) zabudowa usługowo-produkcyjna,

b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

c) wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, obowiązujących w dniu uchwalenia planu, w tym instalacji do produkcji mas bitumicznych oraz instalacji do produkcji betonu, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi,

b) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni,

c) wyznacza się granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie których:

- oddziaływanie planowanych funkcji nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych dla terenu inwestycji i terenów sąsiadujących, określonych w przepisach szczególnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby, drgań, szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych,

- obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych na budynkach - 3 m,

- obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych wolnostojących - 5 m,

- panele fotowoltaiczne należy tak ustawić, aby nie powodowały oślepiania użytkowników dróg publicznych,

d) dla przeznaczenia obiekty produkcyjne, składy i magazyny obowiązuje składowanie i magazynowanie w budynkach;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 18 m,
- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 1,5,
- d) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25°,
- e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zieleń urządzona,
 - b) uzupełniające - sport i rekreacja;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) sport i rekreację dopuszcza się wyłącznie jako urządzenia terenowe,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZK, 2.ZK, 3.ZK, 4.ZK, 5.ZK, 6.ZK, 7.ZK, 8.ZK, 9.ZK, 10.ZK, 11.ZK, 12.ZK, 13.ZK, 14.ZK, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zieleń krajobrazowa,
 - b) uzupełniające - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązują zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zieleń cmentarna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje urządzenie elementów małej architektury i oświetlenia w sposób nawiązujący do historycznego układu przestrzennego,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - w obrębie dawnego cmentarza ewangelickiego z XIX w., oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 i 2.

§ 3. . Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla 1.KDL od 14,5 m do 20,0 m,
 - dla 2.KDL od 10,0 m do 18,0 m,
 - dla 3.KDL, 4.KDL - 15,0 m,
 - dla 5.KDL - 12,0 m,
 - dla 6.KDL od 9,0 m do 12,0 m,

- dla 7.KDL, 8.KDL szerokość części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu) od 0 m do 3,0 m,
z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość jezdni - minimum 5 m,
 - d) chodniki - co najmniej jednostronne.
- § 4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna dojazdowa;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla 1.KDD od 7,5 m do 16,0 m,
 - dla 2.KDD, 3.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 11.KDD, 13.KDD - 10 m,
 - dla 4.KDD od 7,5 m do 10,0 m,
 - dla 10.KDD od 10,0 m do 13,0 m,
 - dla 12.KDD od 7,5 m do 19,0 m,
 - dla 14.KDD od 7 m do 20 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość jezdni - minimum 5 m,
 - d) chodniki - co najmniej jednostronne,
 - e) na terenie 14.KDD wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem KL, obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu do wysokości 0,5 m.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bełchatów.













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

Z up. Wójtka
mgr Włodzisław Galimski
KIEROWNIK ZASTĘPCY
GOSPODARSTWA NIERUCHOMOŚCI
GMINY BEŁCHATÓW

















Załączniki:

1. Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego


LEGENDA

-  Granice obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  MN Symbole terenów
-  Granica strefy ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
-  Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych
-  Stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP
-  Miejsce posadkalne - cmentarz ewangelicki z XIX w.
-  Linia elektroenergetyczna napowietrzna najwyższego napięcia 400kV wraz z pasem technologicznym
-  Linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15kV
-  Granica pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych
-  Granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW



PRZEZNACZENIE TERENU

-  MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
-  U Tereny zabudowy usługowej
-  U/P/UC Tereny usługowo - produkcyjne, rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW
-  ZP Teren zieleni urządzonej
-  ZK Tereny zieleni krajobrazowej
-  ZC Teren zieleni cmentarnej
-  ZL Tereny lasów
-  R Tereny rolnicze
-  KDGP Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
-  KDG Teren drogi głównej
-  KDL Tereny dróg lokalnych
-  KDD Tereny dróg dojazdowych
-  KDW Tereny dróg wewnętrznych
-  KL Tereny komunikacji lotniczej
-  E Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

-  Użytek ekologiczny - zarośnięte torfowisko

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  0.766 Powierzchnie terenów w hektarach
-  Oś drogi wojewódzkiej

