

UCHWAŁA NR/2018

RADY GMINY BEŁCHATÓW

z dnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kałdunach i Dobrzelowie

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 2018 r., poz. 994) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr XVIII/185/2016 Rady Gminy Bełchatów z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kałdunach i Dobrzelowie

RADA GMINY BEŁCHATÓW

po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bełchatów, przyjętego uchwałą Nr XII/99/2011 Rady Gminy Bełchatów z dnia 2 września 2011 roku, zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/366/2017 z dnia 14 września 2017 roku

uchwała co następuje

**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 100kW;
- 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 100kW;
- 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 ład 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: 25m, 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 70m,
 - b) masztów i wież telefonii komórkowej, dla których nie może być większa niż 5m;
- 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 reliktyw dawnego zagospodarowania,
- c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne;
- 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 2000m² – 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 rozdzielną sieć 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 cieplną:
 - 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 100kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni, z zastrzeżeniem lit. c.,
 - c) dla terenów **U/P/UC** dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną wytworzoną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, 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 100kW, 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 100kW, 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

§ 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające
 - usługi nieuciążliwe,
 - rzemiosło,
 - zabudowa zagrodowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych,
 - b) budynek mieszkalny jednorodzinny jako wolnostojący lub bliźniaczy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w lit. a nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
 - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych i usługowych: nie większa niż 12 m,
 - gospodarczych i garaży: nie większa niż 6 m,
 - gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej: nie większa niż 12 m,

- a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie większa niż 3,
- b) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,05,
 - maksymalna: 1,5,
- c) geometria dachu - dachy strome dwu lub wielospadowe, w tym kopertowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie,
- d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m².

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U, 18.MN/U, 19.MN/U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające – zabudowa zagrodowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych,
 - b) budynek mieszkalny jednorodzinny jako wolnostojący lub bliźniaczy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w lit. a nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
 - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych i usługowych: nie większa niż 12 m,
 - gospodarczych i garaży: nie większa niż 6 m,
 - gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej, nie większa niż 12 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie większa niż 3,
 - e) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,05,
 - maksymalna: 1,5,
 - f) geometria dachu - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m².

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **11.MN/U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny jako wolnostojący lub bliźniaczy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w lit. a nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,

- c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych i usługowych: nie większa niż 12 m,
 - gospodarczych i garaży: nie większa niż 8 m,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie większa niż 3,
- e) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,05,
 - maksymalna: 1,8,
- f) geometria dachu - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie,
- g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m².

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - usługowych: nie większa niż 12 m,
 - gospodarczych i garaży: nie większa niż 6 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 1,5,
 - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m².

§ 18.

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 100kW;
- 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 100kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - c) wyznacza się granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, 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.

§ 20.

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 - obowiązuje 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.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL, 17.ZL, 18.ZL, 19.ZL, 20.ZL, 21.ZL, 22.ZL** obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe terenu - lasy.

§ 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R** obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe terenu - teren rolniczy.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDGP, 2.KDGP**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna główna ruchu przyspieszonego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu:
 - a) dla **1.KDGP** od 0 m do 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu),
 - b) dla **2.KDGP** od 0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu).

§ 25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna główna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 16,0 m do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość jezdni – minimum 6 m,
 - c) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 26.

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.

§ 27.

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.

§ 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla **1.KDW** – 8,0 m,
 - dla **2.KDW, 4.KDW** – 7,5 m,
 - dla **3.KDW** od 7,5 m do 10,0 m,
 - dla **5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 9.KDW, 11.KDW** - 10,0 m,
 - dla **8.KDW** od 6,0 m do 10,0 m,
 - dla **10.KDW** od 6,0 m do 8,5 m,
 - dla **12.KDW** - 3,5 m,
 - dla **13.KDW, 14.KDW, 18.KDW** – 4,0 m,
 - dla **15.KDW** – 8,0 m,
 - dla **16.KDW, 19.KDW** – 5,0 m,
 - dla **17.KDW, 20.KDW, 21.KDW** – 6,0 m,
 z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się niewyodrębianie jezdni i chodnika.

§ 29.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - komunikacja lotnicza – lądowisko Bełchatów – Kałduny,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - nie większa niż 2,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,05,
 - maksymalna: 0,6,
 - e) geometria dachu - dachy o dowolnej formie i geometrii,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 30.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.E, 2.E** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;

- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków - nie większa niż 5 m,
 - b) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni terenu,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belchatów.

§ 32.

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