

UCHWAŁA NR XII/101/2011 RADY GMINY BĘLCHATÓW

z dnia 2 września 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Ludwików w gminie Bělchatów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), w nawiązaniu do uchwały Nr XXXIV/237/2010 Rady Gminy Bělchatów z dnia 26 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Ludwików w Gminie Bělchatów, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bělchatów zatwierdzonym Uchwałą Nr XII/99/2011 Rady Gminy Bělchatów z dnia 2 września 2011 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bělchatów, Rada Gminy Bělchatów uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Ludwików w gminie Bělchatów:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Ludwików w gminie Bělchatów, zwany dalej Planem, obejmuje obszar określony w Uchwale Nr XXXIV/237/2010 Rady Gminy Bělchatów z dnia 26 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Ludwików w Gminie Bělchatów.

2. Granice obszaru Planu stanowią:

- 1) od północnego zachodu – granica gminy Bělchatów, w tym fragment przebiegający po północno - zachodniej granicy działki nr ewid. 38 (droga) obręb 19 Ludwików;
- 2) od wschodu – granica gminy Bělchatów;
- 3) od południa – południowa granica działki nr ewid. 169 (droga), obręb 19 Ludwików.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek Planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie 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.

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

- 1) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w Planie, które może być realizowane na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) „przeznaczeniu dopuszczalnym” - należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w Planie które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

- 3) „wielkości powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na terenie działki budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą wysuwać się części nadziemne budynków oraz pochylnie, schody zewnętrzne; linia ta nie dotyczy części podziemnych oraz części obiektów nie łączących się konstrukcyjnie z gruntem, takich jak: balkony, wykusze, logie, gzymsy, okapy, zadaszenia nadwieszane nad wejściami do budynków, przy czym owo wysunięcie nie może być większe niż 0,8m dla okapów i gzymsów oraz większe niż 1,3m dla pozostałych elementów;
- 5) „budynku głównym” - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, usługowe, produkcyjne, ogólnodostępne budynki użyteczności publicznej i inne łączące wymienione sposoby użytkowania;
- 6) „budynku towarzyszącym” – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe, magazynowe i inne łączące wymienione sposoby użytkowania oraz wiaty, kontenery techniczne itp.;
- 7) „przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko” - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa obowiązujących na dzień uchwalenia Planu, a wymagające przeprowadzenia oceny w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub oceny oddziaływania na obszar Natura 2000;
- 8) „uciążliwości” - należy przez to rozumieć oddziaływanie na otoczenie przekraczające wielkości dopuszczalne ustalone w przepisach prawa;
- 9) „usługach podstawowych” - należy przez to rozumieć usługi zaspakajające gospodarczo – bytowe potrzeby ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych;
- 10) „infrastrukturze technicznej” - należy przez to rozumieć elementy układu komunikacyjnego z miejscami postojowymi oraz uzbrojenie techniczne wraz z urządzeniami technicznymi;
- 11) „uzbrojeniu technicznym lokalizowanym w formie doziemnej” – należy przez to rozumieć instalacje podziemne wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami technicznymi i innymi obiektami budowlanymi stanowiącymi części instalacji, które ze względów technicznych posadowi się na powierzchni;
- 12) „nawierzchniach co najmniej utwardzonych” - należy przez to rozumieć nawierzchnie tłuczniowe, żwirowe, żuźlowe twarde, bitumiczne, betonowe, kostkowe, klinkierowe, brukowcowe, z tworzyw sztucznych, mineralno-żywiczone, elementów prefabrykowanych – nie dotyczy nawierzchni gruntowych także ulepszanych i stabilizowanych mechanicznie lub chemicznie.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku Planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru Planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 4) strefa czasowego zakazu zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) pasy technologiczne od elektroenergetycznych sieci przesyłowych (400kV, 220kV) i przesyłowo – rozdzielczych sieci (110kV);
- 7) wartości liczbowe podane w metrach precyzujące ustalenia Planu.

2. Oznaczone na rysunku Planu pasy technologiczne od elektroenergetycznych sieci rozdzielczych 15kV obowiązują w zakresie podanych wartości liczbowych określających ich szerokość. Lokalizacja sieci będąca odniesieniem do wyznaczenia pasa - na podstawie aktualnych map do celów projektowych.

3. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku Planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Plan wyznacza tereny wydzielone na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi oraz opisane liczbą i symbolem literowym:

- 1) IUC: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ;
- 2) IU/P: teren usługowo – produkcyjny;

- 3) 1U - 4U: tereny usług;
- 4) 5U: teren usług publicznych;
- 5) 1U/MN, 2U/MN: tereny usługowo – mieszkaniowe;
- 6) 1MN – 17MN: tereny zabudowy jednorodzinnej;
- 7) 1Z/UG: teren zieleni i usług gastronomii;
- 8) 1ZN – 7ZN: tereny zieleni;
- 9) 1ZL – 3ZL: tereny lasów;
- 10) 1IT – 7IT: tereny obsługi infrastruktury technicznej;
- 11) 1KDGP/G: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego – docelowo droga klasy głównej;
- 12) 2KDG: droga klasy głównej;
- 13) 1KDL: droga klasy lokalnej;
- 14) 1KDD – 11KDD: drogi klasy dojazdowej.

§ 6. Plan nie wyznacza: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nie wyznacza granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na nie występowanie okoliczności faktycznych uzasadniających dokonanie takich ustaleń. Pozostałe wymagania dotyczące obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu, definiuje w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom obszaru Planu.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla liniowych obiektów infrastruktury technicznej

§ 7. Ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy sieci uzbrojenia technicznego:

- 1) ustala się docelowe pełne zaopatrzenie i wyposażenie obszaru Planu w sieci uzbrojenia, a w tym: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, gazową;
- 2) powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru Planu z układem sieci gminnych realizowane będą poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę sieci;
- 3) przewidywane w Planie sieci służące do zaopatrzenia ludności są celami publicznymi w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustala się prowadzenie liniowych sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających drogi obsługujące obszar Planu, w tym oznaczone symbolami KDGP/G, KDG, KDL, KDD oraz teren 7IT;
- 5) dla nieliniowych urządzeń i budowli technicznych stanowiących części sieci uzbrojenia technicznego, np. stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni, wskazuje się tereny 1IT – 6IT;
- 6) w przypadku braku możliwości technicznych lub prawnych realizacji sieci uzbrojenia technicznego zgodnie z pkt. 4 i 5:
 - a) ustala się prowadzenie sieci w pasach pomiędzy granicami działki budowlanej, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) w przypadkach uzasadnionych technologicznie dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia na całym obszarze Planu w sposób nie blokujący możliwości ewentualnej zabudowy;
- 7) obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych;
- 8) dla wszystkich liniowych sieci uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej, za wyjątkiem dopuszczenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych przesyłowych i przesyłowo-rozdziałczych na warunkach określonych dla danego rodzaju sieci;
- 9) w przypadku stwierdzenia realizacji sieci na terenie posiadającym urządzenia melioracji szczegółowych, które nie są ujęte w ewidencji wód melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, a kolidujących z realizowaną

inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania zaistniałej kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;

- 10) dla obiektów budowlanych o wysokości nie mniejszej niż 50m npt obowiązuje uzgodnienie lokalizacji i ustalenie sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów z właściwym organem, przy czym uzgodnienie winno być dokonane przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub innego odpowiedniego dokumentu.

§ 8. Ustalenia w zakresie sieci wodociągowych:

- 1) ustala się wyposażenie obszaru Planu w sieci wodociągowe dla celów bytowo – gospodarczych, technologicznych oraz do celów ochrony p.poż;
- 2) dla realizacji sieci dopuszcza się na całym obszarze Planu budowę urządzeń ujmujących wody podziemne do celów publicznego zaopatrzenia w wodę;
- 3) dla zrealizowanych nowych ujęć wody obowiązuje wyznaczenie stref ochrony sanitarnej i zapewnienie tej ochrony poprzez zabezpieczenie hermetyczności ujęć, osłony przed skażeniami chemicznymi, a także niezawodności technicznej i monitoringu;
- 4) ustala się konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych;
- 5) ustala się zaopatrzenie sieci wodociągowych w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych.

§ 9. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej obowiązuje realizacja w układzie sieci rozdzielczych.

§ 10. Ustalenia w zakresie elektroenergetycznych sieci przesyłowych (400kV, 220kV) i przesyłowo – rozdzielczych sieci (110kV):

- 1) dla istniejących sieci ustala się pasy technologiczne:
 - a) dla sieci 400kV – pas szerokości 80m liczone po 40m w obie strony od osi linii,
 - b) dla sieci 220kV – pas szerokości 50m liczone po 25m w obie strony od osi linii,
 - c) dla sieci 110kV – pas szerokości 36m liczone po 18m w obie strony od osi linii;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę bez przekraczania zasięgiem oddziaływania wyznaczonych w Planie zewnętrznych granic pasów technologicznych;
- 3) wyklucza się inwestycje mogące spowodować uciążliwości wykraczające poza wskazane pasy technologiczne;
- 4) wyklucza się lokalizacje naziemnych obiektów, urządzeń i budowli, w tym słupów, w terenach przeznaczonych pod drogi.

§ 11. Ustalenia w zakresie elektroenergetycznych sieci rozdzielczych (15kV, 400/230V):

- 1) ustala się prowadzenie sieci wyłącznie w formie doziemnej;
- 2) dla istniejących napowietrznych sieci 15kV ustala się:
 - a) pasy technologiczne szerokości 15m liczone po 7,5m w obie strony od osi linii,
 - b) docelową likwidację lub przebudowę na formę doziemną,
 - c) dopuszcza się bieżącą konserwację sieci, remonty z wykluczeniem rozbudowy, przebudowy w formie napowietrznej;
- 3) w zakresie budowy stacji transformatorowych ustala się:
 - a) wskazuje się tereny dla lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV w terenach 1IT – 6IT,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w innych terenach z zapewnionym dostępem do dróg publicznych,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię terenu dla wewnętrznej stacji transformatorowej 6m x 5m, a dla stacji słupowej 2m x 3m,
 - d) wyklucza się stacje słupowe napowietrzne w terenach 1UC, 5U, 1ZN;

§ 12. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru Planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą poprzez włączenie projektowanych dróg dojazdowych oznaczanych KDD do istniejących dróg oznaczonych jako 1KDGP/G (istniejąca ulica Lipowa), 2KDG (istniejąca ulica Zamoście) oraz przyległej do obszaru Planu drogi KDL (istniejąca ulica Graniczna);
- 2) ustala się klasy techniczne:
 - a) 1KDGP/G: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego – docelowo droga klasy głównej, przy czym zmiana klasyfikacji drogi na drogę główną nastąpi po oddaniu do użytkowania obwodnicy miasta Belchatowa,
 - b) 2KDG: droga klasy głównej,
 - c) 1KDL: droga klasy lokalnej (w obszarze Planu fragment drogi),
 - d) 1KDD – 11KDD: drogi klasy dojazdowej,
- 3) drogi KDGP/G, KDG, KDL i KDD są celami publicznymi w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 4) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem Planu;
- 5) w terenach dróg zakazuje się realizacji obiektów i konstrukcji budowlanych, w tym również tymczasowych oraz reklam, za wyjątkiem:
 - a) urządzeń technicznych służących zachowaniu lub poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) sieci uzbrojenia technicznego lokalizowanych w formie doziemnej,
 - c) elementów informacji wizualnej (takich jak np. słupków kierunkowych z nazwami miejscowości, nazwami obiektów, słupów i tablic ogłoszeniowych, zegarów ulicznych);
- 6) nakazuje się zapewnienie pieszej dostępności terenu z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie obowiązkowego stosowania obniżen chodników do poziomów jezdni w obszarach przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów;
- 7) w obszarze każdej drogi ustala się stosowanie ujednocionych w formie urządzeń ulicznych takich jak: kosze na śmieci, latarnie;
- 8) stosowanie nawierzchni bitumicznych dopuszcza się dla jezdni i/lub ścieżek rowerowych;
- 9) dla istniejących obiektów budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających wyznaczonych dróg i kolidujących z przeznaczeniem pod drogi, wyklucza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, dopuszcza się wyłącznie remonty i bieżącą konserwację;
- 10) dla terenów dróg ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,1%.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów

§ 13. 1. Dla terenu 1UC ustala się przeznaczenie - teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi podstawowe, gastronomii, rozrywki, wystawiennicze,
 - b) infrastruktura techniczna;

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) w zakresie usług handlu:
 - a) wyklucza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży pojedynczego budynku handlowego poniżej 2000m²,

- b) wyklucza się budynki garażowe,
 - c) wyklucza się lokalizację budynków towarzyszących wyprzedzającą wobec budynków głównych;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) wyklucza się parkingi na samochody ciężarowe o ponad 6 stanowiskach,
- b) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2;

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;
- 2) linie zabudowy nie dotyczą zadaszeń na wózki sklepowe;
- 3) lokalizacja budynków w odsunięciu od granic działki budowlanej, z wykluczeniem także odległości 1,5m od granicy;
- 4) w przypadku wprowadzania budynków towarzyszących obowiązuje zasada lokalizowania ich w głębi działki budowlanej, poza frontem budynku głównego (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej);
- 5) maksymalna wysokość budynków głównych - 18m;
- 6) maksymalna wysokość budynków towarzyszących - 18m;
- 7) maksymalna wysokość urządzeń reklamowych - 25m;
- 8) możliwość dowolnego kształtowania dachów, w tym przekrycia krzywoliniowe;
- 9) zakaz wprowadzania wiat, zadaszeń nad parkingami;
- 10) w budynkach użyteczności publicznej (podpiwniczeniach lub odpowiednich pomieszczeniach parterów) obowiązuje realizacja pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zgruzowanie, z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia;
- 11) wielkość powierzchni zabudowy minimum 20%, maksimum 60%;
- 12) intensywność zabudowy maksimum 1,2;
- 13) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10%;
- 14) dla pasa technologicznego napowietrznej sieci rozdzielczej 15kV o szerokości 7,5m od osi linii ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości linii,
 - b) zakaz nasadzeń roślinności wysokiej;
- 15) dla pasa technologicznego napowietrznej sieci przesyłowej 400kV o szerokości 40m od osi linii ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi oraz obiektów publicznych takich jak ogrody, place targowe, parkingi,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem,
 - d) nakaz uzgadniania warunków zagospodarowania terenu oraz lokalizację wszelkich obiektów z właścicielem sieci;
- 16) realizacja obiektów wymagających posadowienia w gruncie, wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia;
- 17) dopuszcza się łączne zagospodarowanie działek bez konieczności ich scalania;
- 18) wskazuje się strefę czasowego zakazu zabudowy – dla działek znajdujących się w tej strefie, ustala się zakaz zabudowy do czasu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej celu publicznego, uzbrojenia technicznego, centrów handlowych i zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, w tym parkingami;
- 2) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach działki budowlanej;
- 3) na wszystkich ciągach komunikacyjnych obowiązuje stosowanie nawierzchni co najmniej utwardzonych;
- 4) terenu nie obejmuje się ochroną akustyczną;
- 5) w przypadku stwierdzenia realizacji inwestycji na terenie posiadającym urządzenia melioracji szczegółowych, które nie są ujęte w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, a kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania zaistniałej kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się ujednoczanie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach jednej działki budowlanej;
- 2) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, drewnianych i pełnych;
- 3) wyklucza się reklamy na ogrodzeniach.

7. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji indywidualnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg klasy KDD;
- 2) dopuszcza się obsługę z drogi 1KDGP/G wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
- 3) dla usług handlu ustala się zapewnienie minimum 20 stanowisk postojowych na samochody osobowe na każde rozpoczęte 1000m² powierzchni sprzedaży;
- 4) dla usług gastronomii ustala się zapewnienie minimum 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) dla usług rozrywki, np. kin, dyskotek ustala się zapewnienie minimum 12 stanowisk postojowych na 100 miejsc.

8. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów uzbrojenia technicznego:

- 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą w stosunku do zabudowy realizację indywidualnego uzbrojenia technicznego;
- 2) dla wszystkich liniowych elementów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p.poż. z sieci wodociągowej z wykluczeniem budowy studni indywidualnych;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się zastosowanie urządzeń koniecznych do ich podczyszczania lub oczyszczania, zapewniających zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji,
 - c) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
 - zastosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia,
 - zastosowanie indywidualnego systemu zbierania i oczyszczania ścieków,
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) docelowe odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji dla wód wprowadzanych do sieci lub do ziemi,

- c) w przypadku braku możliwości włączenia do kanalizacji obowiązuje maksymalne zatrzymanie i wykorzystanie wód opadowych w obrębie działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:
- zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej,
 - w przypadku braku warunków technicznych do korzystania z sieci ciepłowniczej dopuszcza się stosowanie innych źródeł z wykluczeniem węglowych nośników energii;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - zakaz budowy instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
- usuwanie odpadów,
 - wyposażenie działki budowlanej w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości;
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 10000m² ;
 - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi KDGP/G lub KDD – 100m;
 - granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających drogę 1KDGP/G;
 - podziały wymagające dla nowych działek zapewnienia obsługi z drogi 1KDGP/G wymagają uzyskania uzgodnienia zarządcy drogi;
 - dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10m;
 - przepisy dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.
10. Ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 20%.

§ 14. 1. Dla terenu 1U/P ustala się przeznaczenie: teren usługowo - produkcyjny, a w tym:

- przeznaczenie podstawowe: usługi, produkcja;
- przeznaczenie dopuszczalne:
 - zabudowa jednorodzinna,
 - infrastruktura techniczna;

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady realizacji przeznaczenia:

- w zakresie usług i produkcji ustala się:
 - zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

- b) zakaz lokalizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500m²,
 - c) zakaz lokalizowania przeznaczenia z zakresu obsługi środków transportu, w tym stacji paliw i tankowania gazem,
 - d) zakaz lokalizacji przeznaczenia z zakresu gospodarki i przetwórstwa odpadów;
- 2) w zakresie zabudowy jednorodzinnej:
- a) dopuszcza się wyłącznie utrzymanie przeznaczenia istniejącego na dzień uchwalenia Planu, a w tym możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy jednorodzinnej,
 - b) dopuszcza się budowę budynków towarzyszących, z wyłączeniem budowy nowych budynków mieszkalnych;
- 3) zakaz lokalizacji garaży o ponad 6 stanowiskach;
- 4) zakaz realizacji basenów lub stawów;
- 5) w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) wyklucza się parkingi na samochody ciężarowe o ponad 4 stanowiskach,
 - b) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2;
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;
 - 2) dla budynków wykraczających poza ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę w istniejącym obrysie, zaś rozbudowę należy prowadzić z uwzględnieniem wyznaczonej linii zabudowy;
 - 3) lokalizacja budynków w odsunięciu od granic działki budowlanej, z dopuszczeniem odległości 1,5m od granicy;
 - 4) maksymalna wysokość budynków głównych - 12m;
 - 5) maksymalna wysokość budynków towarzyszących - 8m;
 - 6) maksymalna wysokość urządzeń reklamowych - 15m;
 - 7) geometria dachów:
 - a) nachylenia połaci dachowych widocznych na elewacjach do 45°, przeciwległe połacie o jednakowym nachyleniu,
 - b) możliwość stosowania przekryć krzywoliniowych;
 - 8) wielkość powierzchni zabudowy maksimum 50%;
 - 9) intensywność zabudowy maksimum 1,5;
 - 10) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20%;
 - 11) dla pasa technologicznego napowietrznej sieci rozdzielczej 15kV o szerokości 7,5m od osi linii ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości linii,
 - b) zakaz nasadzeń roślinności wysokiej;
 - 12) dopuszcza się łączne zagospodarowanie działek bez konieczności ich scalania.
5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej celu publicznego oraz zabudowy przemysłowej lub magazynowej o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1ha;
 - 2) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach działki budowlanej;

- 3) na wszystkich ciągach komunikacyjnych, w tym placach manewrowych, obowiązuje stosowanie nawierzchni co najmniej utwardzonych, umożliwiających jednocześnie infiltrację wód opadowych;
- 4) terenu nie obejmuje się ochroną akustyczną;
- 5) w budynkach mieszkalnych obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się ujednolicanie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach jednej działki budowlanej;
- 2) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, drewnianych;
- 3) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń pełnych, za wyjątkiem ogrodzeń uwarunkowanych technologicznie lub pełniących funkcję ekranów izolujących;
- 4) wyklucza się reklamy na ogrodzeniach.

7. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji indywidualnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 2) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe na samochody osobowe:
 - a) dla produkcji – 10 stanowisk na 100 zatrudnionych,
 - b) dla usług – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynku głównego,
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej – 2 stanowiska na samochody osobowe;

8. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów uzbrojenia technicznego:

- 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą w stosunku do zabudowy realizację indywidualnego uzbrojenia technicznego;
- 2) dla wszystkich liniowych elementów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p. poz. z sieci wodociągowej z dopuszczeniem budowy studni indywidualnych;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się zastosowanie urządzeń koniecznych do ich podczyszczania lub oczyszczania, zapewniających zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji,
 - c) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej ustala się zastosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) docelowe odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji dla wód wprowadzanych do sieci lub do ziemi,
 - c) w przypadku braku możliwości włączenia do kanalizacji obowiązuje maksymalne zatrzymanie i wykorzystanie wód opadowych w obrębie działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:
- zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej,
 - w przypadku braku warunków technicznych do korzystania z sieci ciepłowniczej dopuszcza się stosowanie innych źródeł z wykluczeniem węglowych nośników energii;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - zakaz budowy instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
- usuwanie odpadów,
 - wyposażenie działki budowlanej w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości;
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 5000m² ;
- minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi 2KDG lub 5KDD - 45m;
- granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających drogi lub teren 1U/P;
- podziały wymagające dla nowych działek zapewnienia obsługi z drogi 2KDG wymagają uzyskania uzgodnienia zarządcy drogi;
- dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;
- przepisy dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

10. Ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,1%.

§ 15. 1. Dla terenów 1U, 2U, 3U i 4U ustala się przeznaczenie - tereny usług, a w tym:

- przeznaczenie podstawowe – usługi, rzemiosło;
- przeznaczenie dopuszczalne:
 - infrastruktura techniczna,
 - w terenie 1U i 2U mieszkalnictwo i infrastruktura techniczna;

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady realizacji przeznaczenia:

- w zakresie usług ustala się:
 - zakaz lokalizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500m² ,
 - zakaz lokalizacji przeznaczenia z zakresu gospodarki i przetwórstwa odpadów;
- w zakresie mieszkalnictwa w terenie 1U:
 - dopuszcza się wyłącznie utrzymanie funkcji istniejącej na dzień uchwalenia Planu, a w tym możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy jednorodzinnej,
 - dopuszcza się budowę budynków towarzyszących z wyłączeniem budowy nowych budynków mieszkalnych;

- 3) w zakresie mieszkalnictwa, w terenie 2U dopuszcza się wyłącznie mieszkania realizowane w budynkach usługowych na maksimum 50% powierzchni całkowitej tych budynków;
- 4) zakaz lokalizacji garaży na samochody ciężarowe o ponad 2 stanowiskach;
- 5) zakaz lokalizacji garaży na samochody osobowe o ponad 4 stanowiskach;
- 6) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) wyklucza się parkingi na samochody ciężarowe o powyżej 4 stanowiskach,
 - b) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2;

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;
- 2) dla budynków wykraczających poza ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę w istniejącym obrysie, zaś rozbudowę należy prowadzić z uwzględnieniem wyznaczonej linii zabudowy;
- 3) lokalizacja budynków w odsunięciu od granic działki budowlanej, z dopuszczeniem odległości 1,5m od granicy;
- 4) maksymalna wysokość budynków głównych w kalenicy - 12m;
- 5) maksymalna wysokość budynków towarzyszących w kalenicy - 8m;
- 6) maksymalna wysokość urządzeń reklamowych - 12m;
- 7) geometria dachów:
 - a) nachylenia połaci dachowych widocznych na elewacjach do 45°, przeciwległe połacie o jednakowym nachyleniu,
 - b) możliwość stosowania przekryć krzywoliniowych;
- 8) wielkość powierzchni zabudowy maksimum 40%;
- 9) intensywność zabudowy maksimum 1,0;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20%;
- 11) dla pasów technologicznych napowietrznej sieci rozdzielczej 15kV o szerokości 7,5m od osi linii ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości linii,
 - b) zakaz nasadzeń roślinności wysokiej;
- 12) w terenie 4U, dla pasa technologicznego napowietrznej sieci przesyłowej 400kV o szerokości 40m liczonej od osi linii ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi oraz obiektów publicznych takich jak ogrody, place targowe, parkingi,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem,
 - d) nakaz uzgadniania warunków zagospodarowania terenu oraz lokalizację wszelkich obiektów z właścicielem sieci;
- 13) dopuszcza się łączne zagospodarowanie działek bez konieczności ich scalania.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem stacji obsługi samochodów oraz infrastruktury technicznej celu publicznego;
- 2) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach działki budowlanej;

- 3) na wszystkich ciągach komunikacyjnych, placach manewrowych, obowiązuje stosowanie nawierzchni co najmniej utwardzonych, umożliwiających jednocześnie infiltrację wód opadowych;
 - 4) pod względem akustycznym:
 - a) w terenie 1U w budynkach mieszkalnych obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne,
 - b) teren 2U klasyfikuje się jak tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) terenów 3U i 4U nie obejmuje się ochroną akustyczną;
6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:
- 1) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach jednej działki budowlanej;
 - 2) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, drewnianych i pełnych;
 - 3) wyklucza się reklamy na ogrodzeniach;
7. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji indywidualnej:
- 1) dla terenu 1U:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 4KDD, 2KDG,
 - b) dopuszcza się obsługę z drogi 1KDGP/G wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
 - 2) dla terenu 2U:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 4KDD,
 - b) dopuszcza się obsługę z drogi 1KDGP/G wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
 - 3) dla terenu 3U ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 1KDD, 2KDD;
 - 4) dla terenu 4U ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 6KDD;
 - 5) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe na samochody osobowe:
 - a) dla usług – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynku głównego,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej, mieszkań – 2 stanowiska na samochody osobowe na mieszkanie;
8. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów uzbrojenia technicznego:
- 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą w stosunku do zabudowy realizację indywidualnego uzbrojenia technicznego;
 - 2) dla wszystkich liniowych elementów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
 - 3) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p. poz. z sieci wodociągowej, do czasu budowy sieci dopuszcza się ujęcia indywidualne;
 - 4) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się zastosowanie urządzeń koniecznych do ich podczyszczania lub oczyszczania, zapewniających zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji,
 - c) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej ustala się zastosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia;
 - 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) docelowe odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,

- b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji dla wód wprowadzanych do sieci lub do ziemi,
 - c) w przypadku braku możliwości włączenia do kanalizacji obowiązuje maksymalne zatrzymanie i wykorzystanie wód opadowych w obrębie działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej,
 - b) w przypadku braku warunków technicznych do korzystania z sieci ciepłowniczej dopuszcza się stosowanie innych źródeł z wykluczeniem węglowych nośników energii;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zakaz budowy instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
- a) usuwanie odpadów,
 - b) wyposażenie działki budowlanej w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - c) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości;

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2500m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi KDGP/G lub KDD - 45m;
- 3) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających drogi lub linii rozgraniczających dany teren U;
- 4) podziały wymagające dla nowych działek zapewnienia obsługi z drogi KDGP/G wymagają uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 5) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;
- 6) przepisy dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

10. Ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 20%.

§ 16. 1. Dla terenu 5U ustala się przeznaczenie - teren usług publicznych, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu bezpieczeństwa publicznego, straży pożarnej, kultury, oświaty, łączności, pocztowe, zdrowia, sportu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi gastronomii, rozrywki, usługi podstawowe, infrastruktura techniczna.

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) dla przeznaczenia dopuszczalnego z zakresu usług wprowadza się ograniczenie do maks. 50% powierzchni całkowitej zabudowy realizującej przeznaczenie podstawowe;

2) w zakresie infrastruktury technicznej - realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;
- 2) lokalizacja budynków w odsunięciu od granic działki budowlanej, z dopuszczeniem odległości 1,5m od granicy;
- 3) dla budynków wykraczających poza ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę w istniejącym obrysie, zaś rozbudowę należy prowadzić z uwzględnieniem wyznaczonej linii zabudowy;
- 4) maksymalna wysokość budynków głównych w kalenicy - 12m;
- 5) maksymalna wysokość budynków towarzyszących w kalenicy - 8m;
- 6) geometria dachów:
 - a) nachylenia połaci dachowych widocznych na elewacjach do 45°, przeciwległe połacie o jednakowym nachyleniu,
 - b) możliwość stosowania przekryć krzywoliniowych;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy maksimum 40%;
- 8) intensywność zabudowy maksimum 1,0;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20%;
- 10) dla pasa technologicznego napowietrznej sieci rozdzielczej 15kV o szerokości 7,5m od osi linii ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości linii,
 - b) zakaz nasadzeń roślinności wysokiej;
- 11) dopuszcza się łączne zagospodarowanie działek bez konieczności ich scalania.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach działki budowlanej;
- 2) terenu nie obejmuje się ochroną akustyczną.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się ujednolicanie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach jednej działki budowlanej;
- 2) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, drewnianych i pełnych;
- 3) wyklucza się reklamy na ogrodzeniach.

7. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji indywidualnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 2) ustala się zapewnienie minimum 10 miejsc postojowych na samochody osobowe.

8. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów uzbrojenia technicznego:

- 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą w stosunku do zabudowy realizację indywidualnego uzbrojenia technicznego;
- 2) dla wszystkich liniowych elementów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p. poz. z sieci wodociągowej z wykluczeniem budowy studni indywidualnych;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się zastosowanie urządzeń koniecznych do ich podczyszczania lub oczyszczania, zapewniających zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji;
 - c) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej ustala się zastosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) docelowe odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji dla wód wprowadzanych do sieci lub do ziemi,
 - c) w przypadku braku możliwości włączenia do kanalizacji obowiązuje maksymalne zatrzymanie i wykorzystanie wód opadowych w obrębie działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej,
 - b) w przypadku braku warunków technicznych do korzystania z sieci ciepłowniczej dopuszcza się stosowanie innych źródeł z wykluczeniem węglowych nośników energii;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zakaz budowy instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
- a) usuwanie odpadów,
 - b) wyposażenie działki budowlanej w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - c) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości;
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1500 m² ;
 - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi KDL lub KDD - 35m;
 - 3) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających drogi lub linii rozgraniczających teren 5U;
 - 4) podziały wymagające dla nowych działek zapewnienia obsługi z drogi KDL wymagają uzyskania uzgodnienia zarządcy drogi;
 - 5) wyklucza się wydzielanie dróg wewnętrznych;
 - 6) przepisy dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

10. Ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,1%.

§ 17. 1. Dla terenów 1U/MN i 2U/MN ustala się przeznaczenie: tereny usługowo - mieszkaniowe, a w tym:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi, zabudowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady realizacji przeznaczenia:

1) w zakresie usług ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200m²,

b) zakaz lokalizowania stacji tankowania gazem,

c) zakaz lokalizacji przeznaczenia z zakresu gospodarki i przetwórstwa odpadów,

d) zakaz lokalizacji garaży na samochody ciężarowe i garaży na samochody osobowe o ponad 4 stanowiskach postojowych;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) wyklucza się parkingi na samochody ciężarowe,

b) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;

2) lokalizacja budynków w odsunięciu od granic działki budowlanej z dopuszczeniem odległości 1,5m od granicy;

3) maksymalna wysokość budynków głównych w kalenicy - 11m;

4) maksymalna wysokość budynków towarzyszących w kalenicy - 8m;

5) maksymalna wysokość urządzeń reklamowych - 8m;

6) nachylenia połaci dachowych widocznych na elewacjach do 45°, przeciwległe połacie o jednakowym nachyleniu;

7) wielkość powierzchni zabudowy maksimum 40%;

8) intensywność zabudowy maksimum 0,8;

9) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;

10) w terenie 2U/MN dla pasa technologicznego napowietrznej sieci przesyłowo - rozdzielczej 110kV o szerokości 18m od osi linii ustala się:

a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości linii,

b) zakaz nasadzeń roślinności wysokiej,

c) zakaz tworzenia hałd, nasypów,

d) zakaz lokalizacji obiektów zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem,

e) nakaz uzgadniania warunków zagospodarowania terenu oraz lokalizację wszelkich obiektów z właścicielem sieci;

11) dopuszcza się łączne zagospodarowanie działek bez konieczności ich scalania.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej celu publicznego;

2) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach działki budowlanej;

- 3) na wszystkich ciągach komunikacji wewnętrznej, placach manewrowych obowiązuje stosowanie nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych;
 - 4) pod względem akustycznym tereny klasyfikuje się jak tereny mieszkaniowo-usługowe.
6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:
- 1) nakazuje się ujednolicanie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach jednej działki budowlanej;
 - 2) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, drewnianych i pełnych;
 - 3) wyklucza się reklamy na ogrodzeniach.
7. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji indywidualnej:
- 1) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg;
 - 2) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe na samochody osobowe:
 - a) dla usług – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynku głównego,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej – 2 stanowiska na samochody osobowe;
8. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów uzbrojenia technicznego:
- 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą w stosunku do zabudowy realizację indywidualnego uzbrojenia technicznego;
 - 2) dla wszystkich liniowych elementów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
 - 3) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p. poz. z sieci wodociągowej z wykluczeniem budowy studni indywidualnych;
 - 4) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się zastosowanie urządzeń koniecznych do ich podczyszczania lub oczyszczania, zapewniających zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji,
 - c) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej ustala się zastosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia;
 - 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) docelowe odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji dla wód wprowadzanych do sieci lub do ziemi,
 - c) w przypadku braku możliwości włączenia do kanalizacji obowiązuje maksymalne zatrzymanie i wykorzystanie wód opadowych w obrębie działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:
 - a) zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej,
 - b) w przypadku braku warunków technicznych do korzystania z sieci ciepłowniczej dopuszcza się stosowanie innych źródeł z wykluczeniem węglowych nośników energii;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
- b) zakaz budowy instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;

9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:

- a) usuwanie odpadów,
- b) wyposażenie działki budowlanej w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
- c) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości;

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2500m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi KDG lub KDD - 40m;
- 3) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających teren U/MN;
- 4) podziały terenu 1U/MN wymagające dla nowych działek zapewnienia obsługi z drogi 2KDG wymagają uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 5) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;
- 6) przepisy dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

10. Ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 20%.

§ 18. 1. Dla terenów 1MN – 17MN ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy jednorodzinnej, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) infrastruktura techniczna;

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

3. Zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) w zakresie zabudowy jednorodzinnej:
 - a) wyklucza się garaże na samochody ciężarowe,
 - b) wyklucza się garaże o więcej niż dwóch stanowiskach postojowych,
 - c) ustala się możliwość realizacji przydomowych urządzeń i budowli rekreacji indywidualnej np. basenów lub stawów rekreacyjnych, altan przydomowych;
- 2) w zakresie usług ustala się:
 - a) w terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN:
 - dopuszcza się usługi podstawowe,
 - wyklucza się handel hurtowy, usługi wymagające zaopatrzenia samochodami ciężarowymi (np. obrót artykułami AGD, meblami), myjnie samochodów, stacje tankowania gazem, punkty napełniania butli gazem, usługi rozrywkowe typu sale weselne,
 - realizacja usług w formie lokali użytkowych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych lub pomieszczeń dobudowanych do budynków istniejących o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) w terenach 1MN, 6MN, 7MN, 10MN:

- dopuszcza się usługi podstawowe, stacje obsługi samochodów o maksimum dwóch stanowiskach warsztatowych,
- wyklucza się handel hurtowy, usługi wymagające zaopatrzenia samochodami ciężarowymi (np. obrót artykułami AGD, meblami), myjnie samochodów, stacje tankowania gazem, punkty napełniania butli gazem, usługi rozrywkowe typu sale weselne,
- realizacja usług o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

c) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 60m² oraz wprowadzania handlu hurtowego;

3) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

a) zakaz lokalizacji parkingów na samochody powyżej 3,5t,

b) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2;

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;

2) dla budynków wykraczających poza ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę w istniejącym obrysie, zaś rozbudowę należy prowadzić z uwzględnieniem wyznaczonej linii zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działek lub 1,5m od granic;

4) ustala się lokalizację budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej, poza frontem budynku mieszkalnego;

5) maksymalna wysokość budynków głównych w kalenicy - 11m;

6) maksymalna wysokość budynków towarzyszących w kalenicy - 6m;

7) nachylenia połaci dachowych widocznych na elewacjach do 45°, przeciwległe połacie o jednakowym nachyleniu;

8) wielkość powierzchni zabudowy maksimum 40%;

9) intensywność zabudowy maksimum 0,6;

10) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;

11) dla istniejących budynków o parametrach lub geometrii dachu innych niż ustalane, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z utrzymaniem tych form;

12) dla pasa technologicznego napowietrznej sieci przesyłowo – rozdzielczej 110kV o szerokości 18m od osi linii, ustala się:

a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości linii,

b) zakaz nasadzeń roślinności wysokiej,

c) zakaz tworzenia hałd, nasypów,

d) zakaz lokalizacji obiektów zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem,

e) nakaz uzgadniania warunków zagospodarowania terenu oraz lokalizację wszelkich obiektów z właścicielem sieci;

13) dla pasa technologicznego napowietrznej sieci rozdzielczej 15kV o szerokości 7,5m od osi linii ustala się:

a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości linii,

- b) zakaz nasadzeń roślinności wysokiej;
- 14) w terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN - realizacja obiektów wymagających posadowienia w gruncie, wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia;
- 15) dopuszcza się łączne zagospodarowanie działek bez konieczności ich scalania.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej celu publicznego, zabudowy mieszkaniowej oraz stacji obsługi samochodów o maksimum dwóch stanowiskach warsztatowych;
- 2) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości generowanych przez usługi w granicach lokali;
- 3) pod względem akustycznym tereny klasyfikuje się jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się ujednocianie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach jednej działki budowlanej;
- 2) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i ogrodzeń pełnych;
- 3) wyklucza się reklamy lub szyldy na ogrodzeniach.

7. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji indywidualnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg klasy KDD, 2KDG, 1KDL;
- 2) dla terenu 2MN dopuszcza się obsługę z drogi 1KDGP/G jedynie faktycznymi i legalnymi zjazdami istniejącymi na dzień uchwalenia Planu;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8m;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe na samochody osobowe:
 - a) dla usług jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej od 2 do 4 stanowisk na samochody osobowe;

8. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów uzbrojenia technicznego:

- 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą w stosunku do zabudowy realizację indywidualnego uzbrojenia technicznego;
- 2) dla wszystkich liniowych elementów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p. poz. z sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się ujęcia indywidualne;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się zastosowanie urządzeń koniecznych do ich podczyszczania lub oczyszczania, zapewniających zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji,
 - c) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej ustala się zastosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia,
 - d) wyklucza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) docelowe odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji dla wód wprowadzanych do sieci lub do ziemi,

- c) w przypadku braku możliwości włączenia do kanalizacji obowiązuje maksymalne zatrzymanie i wykorzystanie wód opadowych w obrębie działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się korzystanie z indywidualnych naziemnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:
- zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej,
 - w przypadku braku warunków technicznych do korzystania z sieci ciepłowniczej dopuszcza się stosowanie innych źródeł z wykluczeniem węglowych nośników energii o wysokiej emisji popiołów, przy czym zakaz nie dotyczy ekogroszku,
 - dopuszcza się stosowanie dodatkowych źródeł ciepła w postaci kominków;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - zakaz budowy instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
- usuwanie odpadów,
 - wyposażenie działki budowlanej w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości;
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki 700m² ;
 - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi 18m;
 - granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do obecnych granic terenu lub linii rozgraniczających przyległe drogi;
 - podziały wymagające dla nowych działek zapewnienia obsługi z dróg 1KDGP/G i 2KDG wymagają uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;
 - przepisy dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.
10. Ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu:
- dla terenów 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN – 10%;
 - dla pozostałych terenów – 0,1%.

§ 19. 1. Dla terenu 1Z/UG ustala się przeznaczenie: teren zieleni i usług gastronomii, a w tym:

- przeznaczenie podstawowe – zieleni, usługi gastronomii;
- przeznaczenie dopuszczalne:
 - rekreacja,
 - infrastruktura techniczna;

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) w zakresie gastronomii dopuszcza się obiekty organizacji przyjęć (sale weselne) z miejscami noclegowymi;
- 2) w zakresie rekreacji dopuszcza się budowę urządzeń i budowli rekreacyjnych np. placów zabaw, ścieżek zdrowia, torów do jazdy na deskorolkach, łyżwach, architektury ogrodowej;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) wyklucza się parkingi na samochody ciężarowe,
 - b) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2;

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;
- 2) lokalizacja budynków w odsunięciu od granic działki budowlanej z wykluczeniem także odległości 1,5m od granicy;
- 3) maksymalna wysokość budynków głównych w kalenicy - 11m;
- 4) maksymalna wysokość budynków towarzyszących w kalenicy - 7m;
- 5) nachylenia połaci dachowych widocznych na elewacjach od 20° do 45°, przeciwległe połacie o jednakowym nachyleniu;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy maksimum 20%;
- 7) intensywność zabudowy maksimum 0,4;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50%;
- 9) dla pasa technologicznego napowietrznej sieci rozdzielczej 15kV o szerokości 7,5m od osi linii ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości linii,
 - b) zakaz nasadzeń roślinności wysokiej;
- 10) realizacja obiektów wymagających posadowienia w gruncie, wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej celu publicznego;
- 2) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach działki budowlanej;
- 3) na wszystkich ciągach komunikacji wewnętrznej, placach manewrowych obowiązuje stosowanie nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych - wyklucza się nawierzchnie bitumiczne, wylewany beton;
- 4) terenu nie obejmuje się ochroną akustyczną.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w ramach jednej działki budowlanej nakazuje się ujednolicanie kolorystyki, zasady kształtowania formy architektonicznej budynków oraz stosowanie ujednoliconych w formie urządzeń takich jak: kosze na śmieci, latarnie, ławki;
- 2) lokalizowanie małej architektury o cechach użytkowych lub estetycznych, dopuszcza się na całym terenie, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu publicznemu, w tym nie utrudniający dostępu służb ratowniczych itp.;
- 3) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, drewnianych;
- 4) wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 5) obowiązuje wprowadzanie zieleni urządzonej lub zakomponowanej;

- 6) wyklucza się reklamy;
- 7) na wszelkich ciągach komunikacji pieszej i kołowej obowiązuje stosowanie nawierzchni co najmniej ulepszonych niepylnych, takich jak: gruntowych ulepszonych stabilizowanych mechanicznie lub chemicznie, tłuczniowych, żwirowych, żuźlowych, twardych, betonowych, kostkowych, klinkierowych, brukowcowych, z elementów prefabrykowanych.

7. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji indywidualnej:

- 1) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg;
- 2) dla usług gastronomii ustala się minimalny wskaźnik wyposażenia terenu w miejsca postojowe na samochody osobowe w ilości 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc.

8. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów uzbrojenia technicznego:

- 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą w stosunku do zabudowy realizację indywidualnego uzbrojenia technicznego;
- 2) dla wszystkich liniowych elementów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p. poz. z sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się zastosowanie urządzeń koniecznych do ich podczyszczania lub oczyszczania, zapewniających zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji,
 - c) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej ustala się zastosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) docelowe odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji dla wód wprowadzanych do sieci lub do ziemi,
 - c) w przypadku braku możliwości włączenia do kanalizacji obowiązuje maksymalne zatrzymanie i wykorzystanie wód opadowych w obrębie działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej,
 - b) w przypadku braku warunków technicznych do korzystania z sieci ciepłowniczej dopuszcza się stosowanie innych źródeł z wykluczeniem węglowych nośników energii,
 - c) dopuszcza się stosowanie dodatkowych źródeł ciepła w postaci kominków;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zakaz budowy instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
- a) usuwanie odpadów,

- b) wyposażenie działki budowlanej w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
- c) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości;

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 5000m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi 60m;
- 3) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do obecnych granic terenu lub linii rozgraniczających przyległe drogi;
- 4) wyklucza się wydzielanie dróg wewnętrznych;
- 5) przepisy dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

10. Ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 20%.

§ 20. Dla terenów 1ZL, 2ZL, 3ZL ustala się przeznaczenie: tereny lasów, dla których:

- 1) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) dopuszcza się napowietrzne sieci elektroenergetyczne oraz drogi leśne;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 90%;
- 4) do czasu istnienia napowietrznych sieci elektroenergetycznych, w pasach technologicznych:
 - a) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów,
 - b) zakazuje się zalesiania, wprowadzanie nasadzeń drzew,
 - c) nakaz uzgadniania warunków zagospodarowania terenu oraz lokalizację wszelkich obiektów z właścicielem sieci;
- 5) zakazuje się wprowadzania zabudowy i budowli także przeznaczonych na potrzeby gospodarki leśnej;
- 6) wyklucza się wprowadzania utwardzeń terenu;
- 7) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń;
- 8) terenu nie obejmuje się ochroną akustyczną;
- 9) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, w tym budowy stawów, oczek wodnych itp.;
- 10) nie przewiduje się scalania nieruchomości i ich ponownego podziału;
- 11) ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 0,1%.

§ 21. 1. Dla terenów 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN ustala się przeznaczenie: tereny zieleni, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna, urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) w terenie 1ZN – sport, rekreacja;

2. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w terenie 1ZN dopuszcza się wprowadzanie tymczasowego zagospodarowania pod usługi gastronomii i handlu spożywczego w postaci umożliwienia lokalizacji sezonowych kiosków gastronomicznych i ogródków gastronomicznych, kiosków handlowych na czas nie dłuższy niż 120 dni;

2) w pozostałych terenach zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż ustalone w ust. 1 pkt 1 i 2.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w terenie 4ZN dopuszcza się budowę stawów, oczek wodnych poza pasami technologicznymi elektroenergetycznych sieci napowietrznych;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) możliwość lokalizacji elementów uzbrojenia technicznego także w postaci budynków, kontenerów technicznych,

b) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2;

3) w zakresie sportu i rekreacji w terenie 1ZN:

a) dopuszcza się budowę urządzeń i budowli sportowo – rekreacyjnych np. boisk, placów zabaw, skateparku,

b) wyklucza się zabudowę inną niż wymieniona w ust. 2 pkt. 1 lub w ust. 3 pkt. 2 lit. a;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy w liniach rozgraniczających tereny;

5) wykluczenie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i ogrodzeń pełnych;

6) wielkość powierzchni zabudowy maksimum 10%;

7) intensywność zabudowy maksimum 0,1;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 80%;

9) dla pasów technologicznych napowietrznych sieci elektroenergetycznych ustala się:

a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi oraz obiektów publicznych takich jak ogrody, place targowe, parkingi,

b) zakaz tworzenia hałd, nasypów,

c) zakaz lokalizacji obiektów zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem,

d) zakazuje się nasadzeń roślinności wysokiej,

e) zakaz budowy stawów, oczek wodnych itp.,

f) nakaz uzgadniania warunków zagospodarowania terenu oraz lokalizację wszelkich obiektów z właścicielem sieci;

10) terenów nie obejmuje się ochroną akustyczną;

11) realizacja obiektów wymagających posadowienia w gruncie, wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia.

4. Zasady realizacji nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków w kalenicy - 7m;

2) dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć dachowych, w tym przekrycia krzywoliniowe;

3) dla przekryć dachowych o płaszczyznach prostoliniowych o połaciach widocznych na elewacjach ustala się nachylenie do 45°.

5. Ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg.

6. Nie przewiduje się scalania nieruchomości i ich ponownego podziału.

7. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,1%.

§ 22. 1. Dla terenów 1IT - 7IT ustala się przeznaczenie: tereny obsługi infrastruktury technicznej, a w tym:

1) obsługa uzbrojenia technicznego;

2) do czasu realizacji ustaleń Planu dopuszcza się zagospodarowanie zielenią.

2. Zasady realizacji przeznaczenia, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość lokalizacji elementów uzbrojenia technicznego także w postaci budynków, kontenerów technicznych;
 - 2) w terenie 7IT wyklucza się zabudowę i lokalizację naziemnych obiektów obsługi uzbrojenia;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu, za wyjątkiem terenu 1IT, w którym nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywają się w liniami rozgraniczającymi teren;
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działek lub 1,5m od granic;
 - 5) wyklucza się ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
 - 6) wielkość powierzchni zabudowy maksimum 60%;
 - 7) intensywność zabudowy maksimum 0,8;
 - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%;
 - 9) terenów IT nie obejmuje się ochroną akustyczną;
 - 10) dla pasów technologicznych napowietrznych sieci elektroenergetycznych ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi oraz parkingów,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem,
 - d) nakaz uzgadniania warunków zagospodarowania terenu oraz lokalizację wszelkich obiektów z właścicielem sieci;
 - 11) maksymalna wysokość budynków - 5m;
 - 12) ustala się zasady kształtowania przekryć dachowych:
 - a) dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć dachowych, w tym przekrycia krzywoliniowe,
 - b) dla przekryć dachowych o płaszczyznach prostoliniowych o połaciach widocznych na elewacjach ustala się nachylenie do 45° i przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach;
3. Nie przewiduje się scalania nieruchomości i ich ponownego podziału.
4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,1%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bełchatów.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Bełchatów

Jacek Bakalarczyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/101/2011
Rady Gminy Bełchatów
z dnia 2 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Ludwików
w gminie Bełchatów**



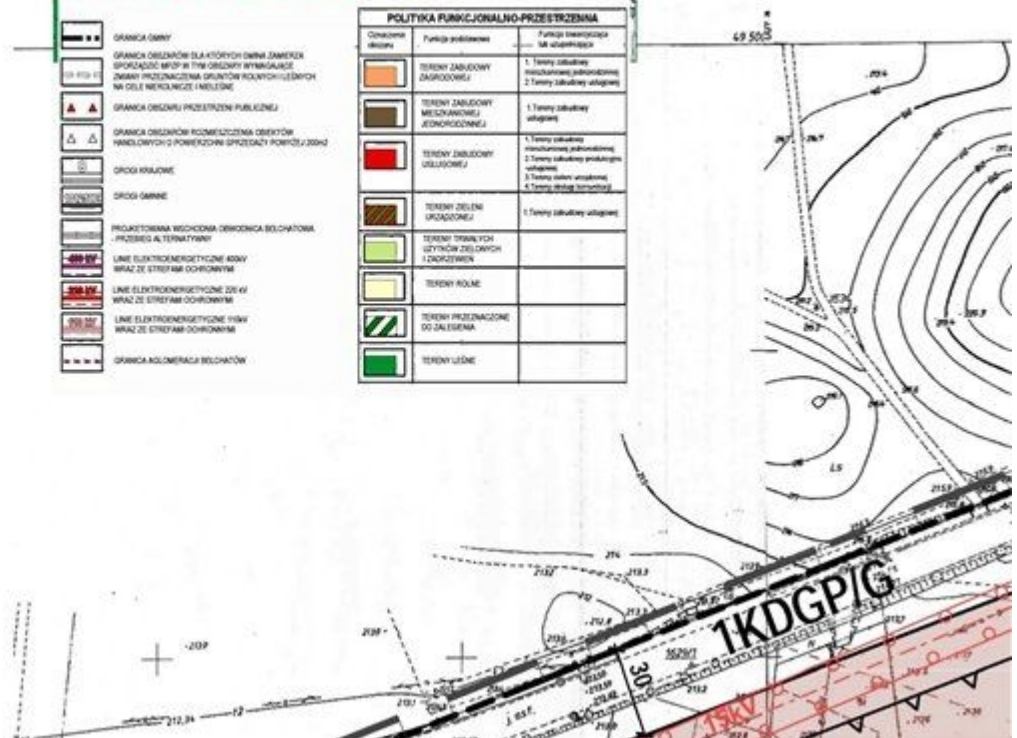
MIEJSCOWY PLAN

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELCHATÓW zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/99/2011 z dnia 2 września 2011 r.

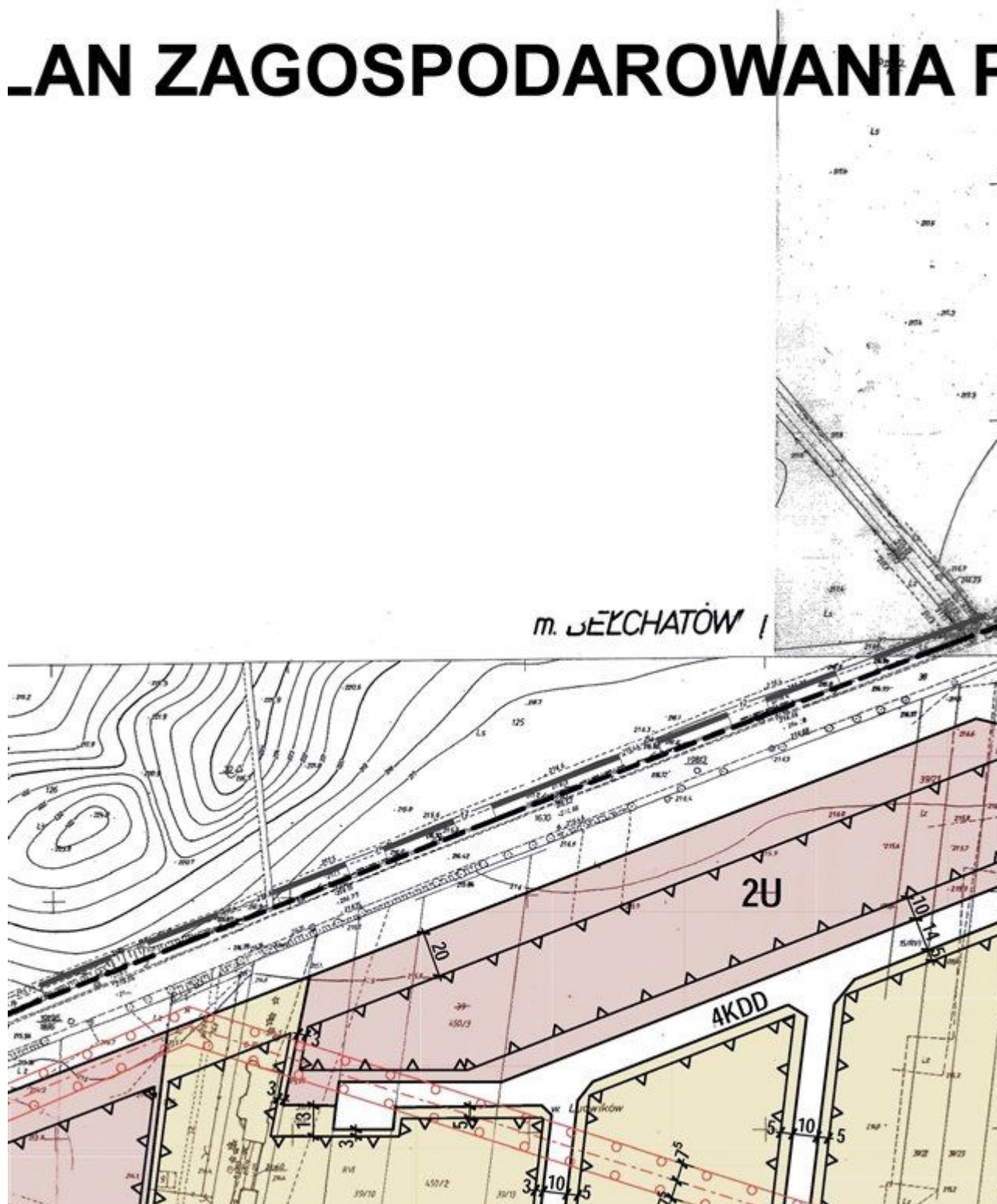


	GRANICA GMINY
	GRANICA OBSZARÓW DLA KTOREYCH DWA LUB WIĘCEJ SPORZĄDZĄC MPZP W TEN SAMY WYKONANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELCHATÓW NA CELE MIEJSCOWE (MELISZ)
	GRANICA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
	GRANICA OBSZARÓW ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HARMONIJNYCH I POWIĘKOCZNI SPRZEDAŻY POWOZÓW/2000
	DRÓGI KRAJOWE
	DRÓGI GMINNE
	PROJEKTOWANA WISZCZONA OBRONIONA BIELCHATÓWA, PRZESIEĆ ALTERNATYWNA
	LINE ELEKTROENERGETYCZNE 400V WRAZ ZE STROPIAM OCHRONNYM
	LINE ELEKTROENERGETYCZNE 220kV WRAZ ZE STROPIAM OCHRONNYM
	LINE ELEKTROENERGETYCZNE 110kV WRAZ ZE STROPIAM OCHRONNYM
	GRANICA KOLEJNARCA BIELCHATÓW

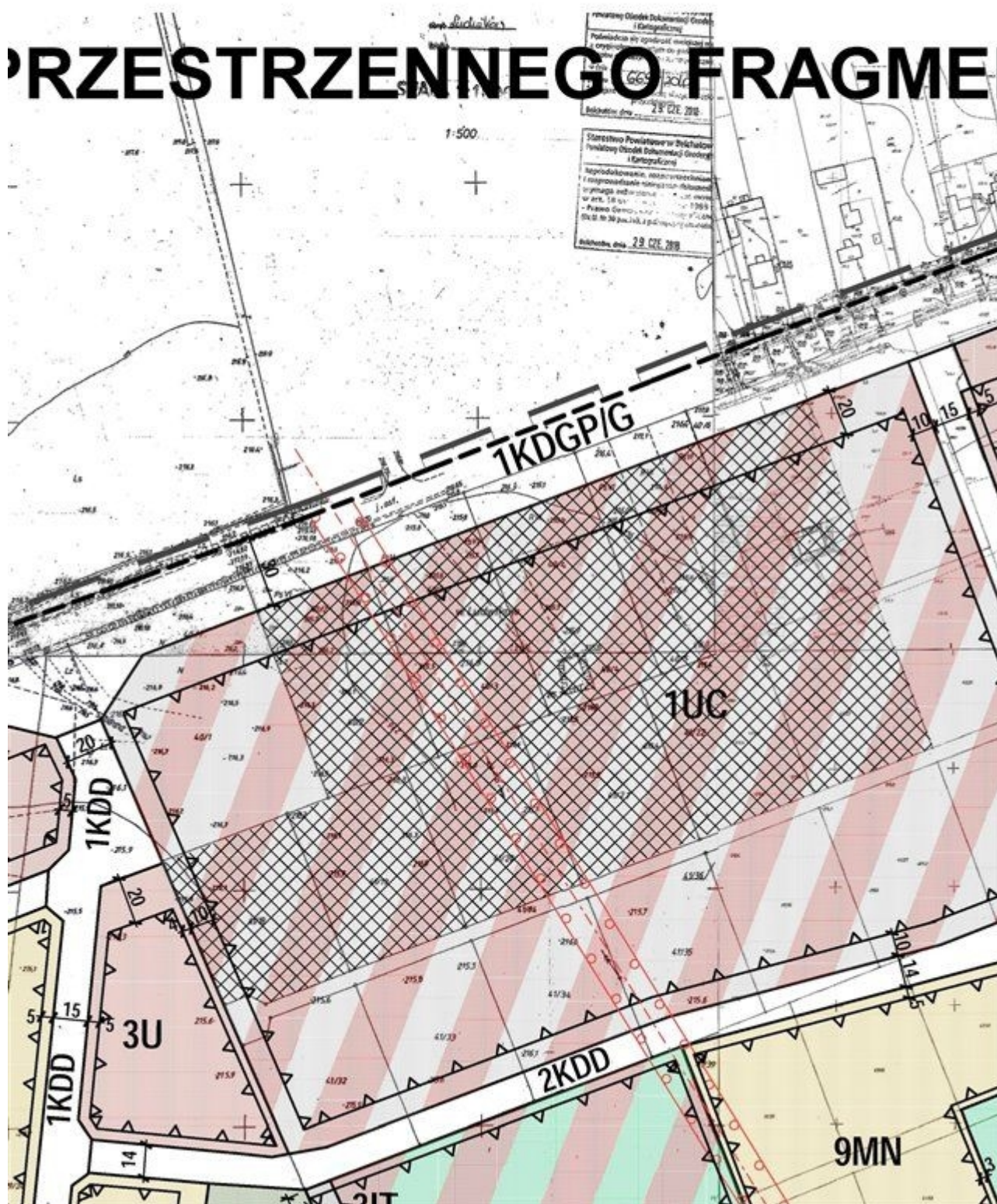
POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA		
Opiszone kolorem	Funkcja podstawowa	Funkcja realizująca
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ	1 Tereny zabudowy indywidualnej
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	1 Tereny zabudowy indywidualnej
	TERENY ZABUDOWY WILKOWEJ	1 Tereny zabudowy indywidualnej
	TERENY ZELENI URODOWEJ	1 Tereny zabudowy indywidualnej
	TERENY TRAWIANYCH ZIEMIOZELONYCH I DROKOTEMEN	1 Tereny zielone rekreacyjne, 2 Tereny zielone produkcyjne, 3 Tereny zielone użytkowe, 4 Tereny zielone sportowe
	TERENY ROLNE	
	TERENY PRZEZNACZONE DO ZALĘSANA	
	TERENY LEŚNE	

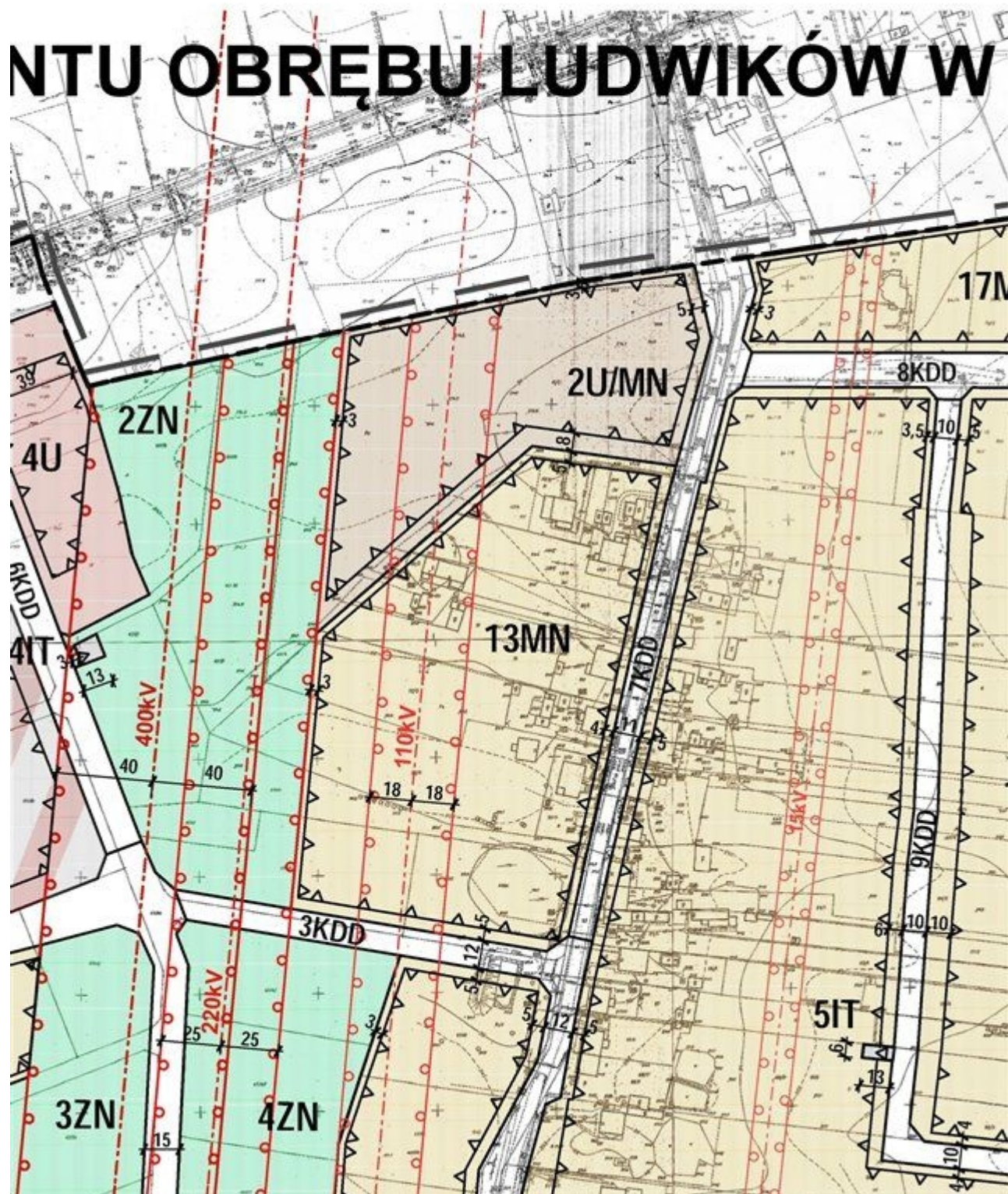


PLAN ZAGOSPODAROWANIA F

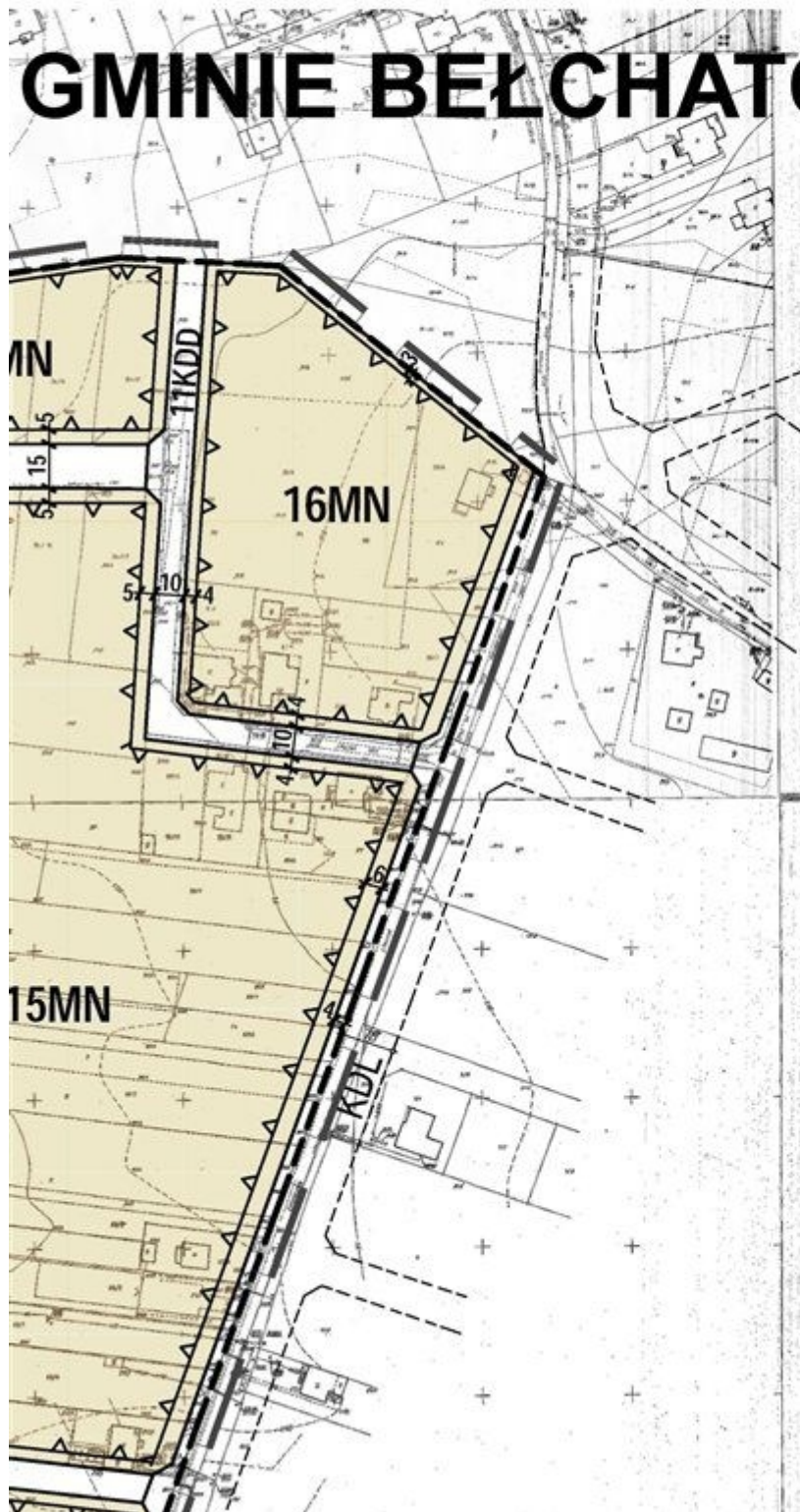


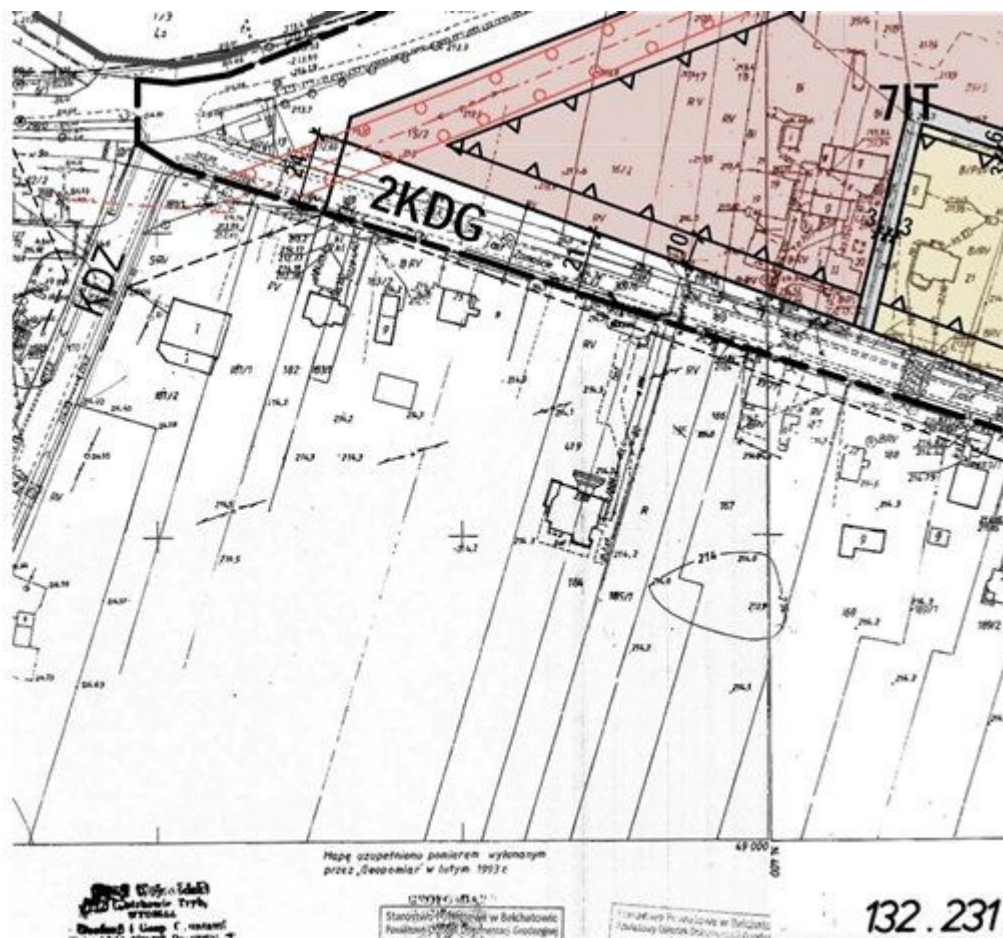
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU



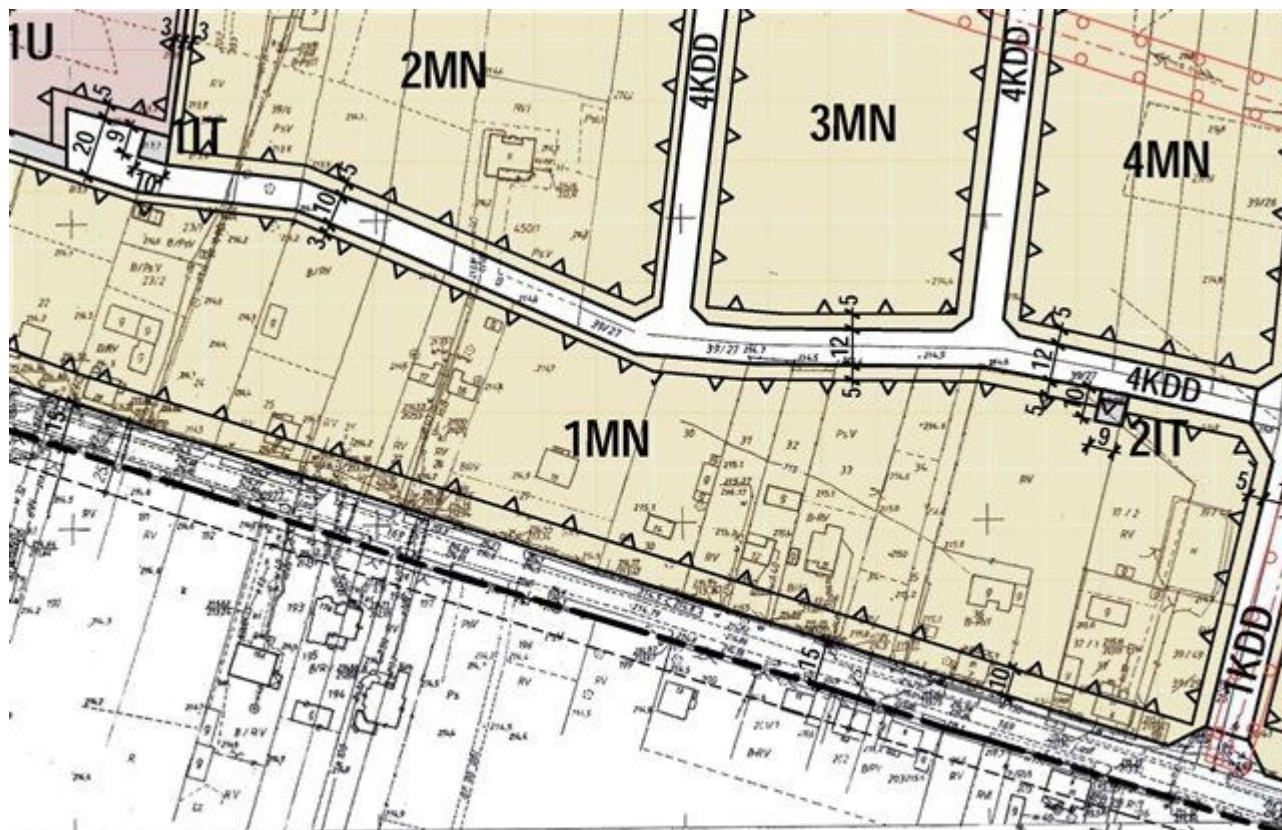


GMINIE BĘŁCHATÓW





opracowanie:
mgr inż. arch. Dorota Plich nr WA.299 Okręgowa Izba Urbanistów z/s w Warszawie
IMPET 97-200 Tomaszów Mazowiecki, ul. Szeroka 33 m.20
tel./fax 44 725-09-26, kom. 601-22-96-26, e-mail: dorota.plich@gmail.com



024 360/03 MAPA ZASADNICZA
Założona w r. 1982 przez

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICA GMINY MIASTA BĘŁCHATÓW

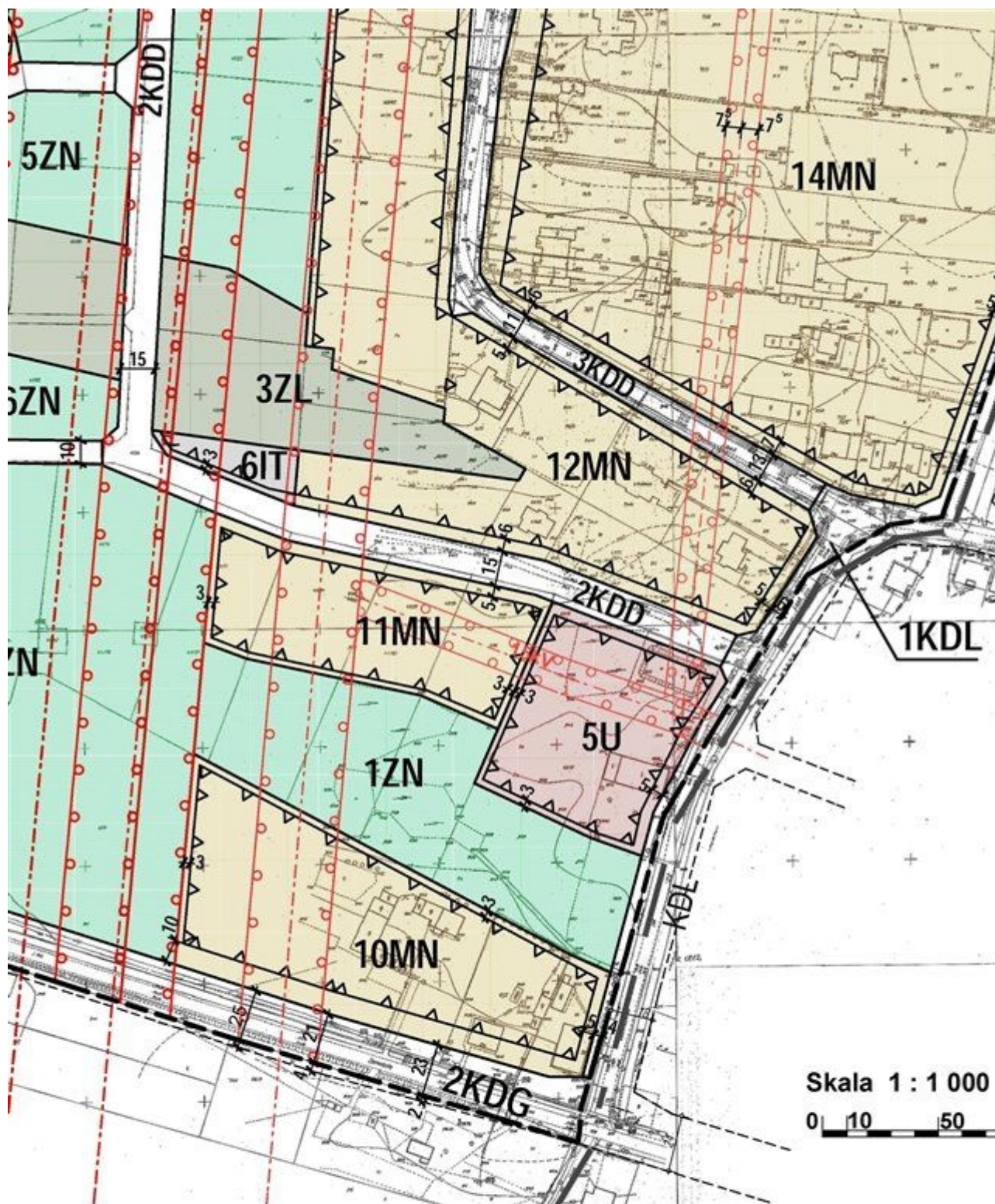
100kV
 20kV
 110kV
NAPOWIETRZNE ELEKTROENERGETYCZNE SIECI
PRZESYŁOWE I PRZESYŁOWO - ROZDZIELCZE

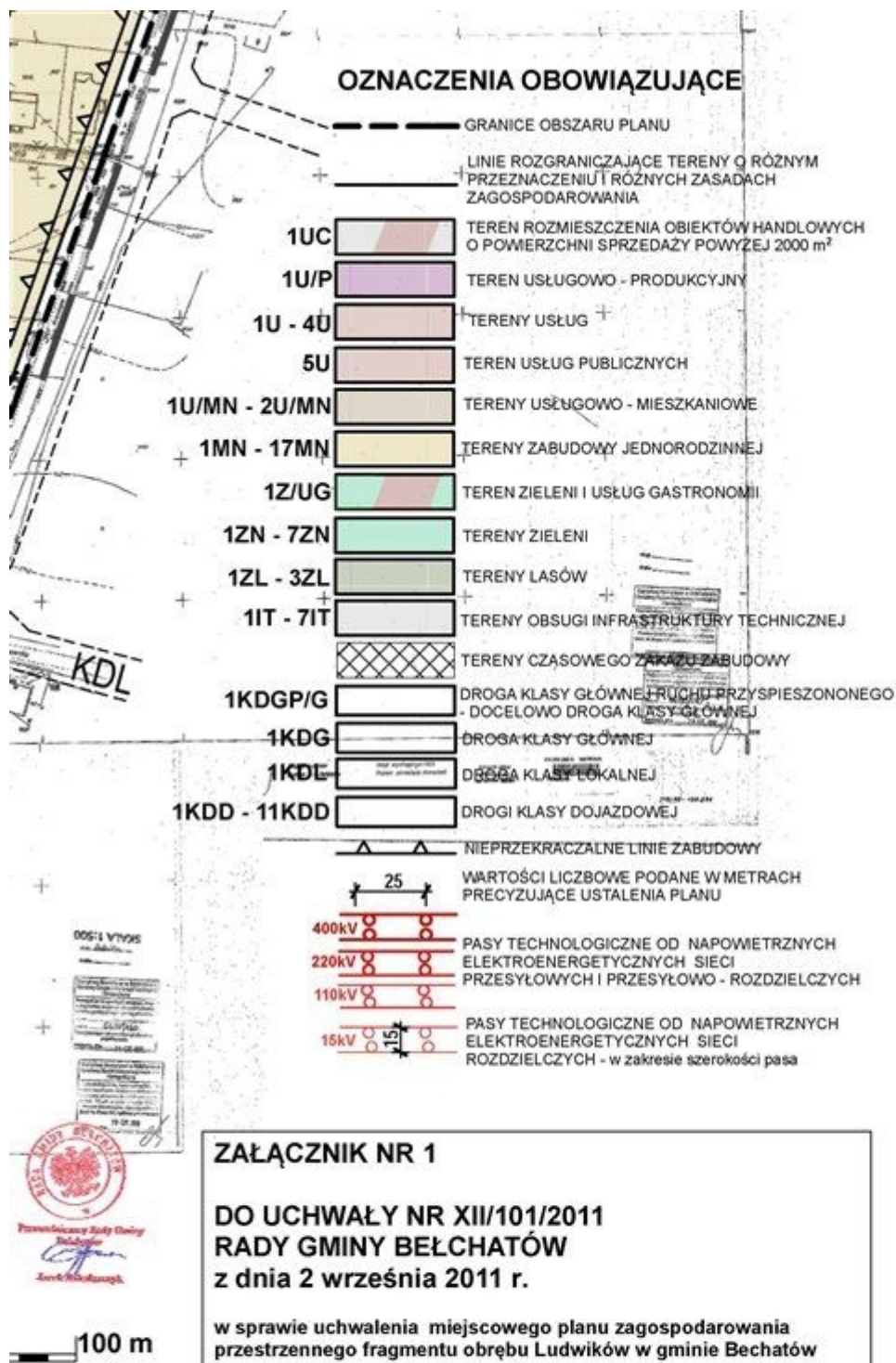
15kV
NAPOWIETRZNE ELEKTROENERGETYCZNE SIECI
ROZDZIELCZE ORAZ PASY TECHNOLOGICZNE OD SIECI
- w zakresie przebiegu pasa

KDL
LINIE ROZGRANICZAJĄCE, OZNACZENIA KLAS
DRÓG POZOSTAJĄCYCH POZA OBSZAREM PLANU,
POMIARY

UWAGA:
OZNACZENIA WPROWADZONE POZA OBSZAREM PLANU MIEJSCOWEGO
MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY

1:1000
A
Słownik Powiatów
Powiatowy Ośrodek
i Kartograficzny
Powiatowa ul. Rynek
i Rynek
i Rynek





Przewodniczący Rady Gminy
Bełchatów

Jacek Bakalarczyk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/101/2011

Rady Gminy Bełchatów

z dnia 2 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Ludwików
w gminie Bełchatów**

Na podstawie art. 17 pkt. 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32 poz. 159), Rada Gminy Bełchatów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Ludwików w gminie Bełchatów:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Ludwików w gminie Bełchatów wpłynęły uwagi, o których mowa w art. 17 pkt. 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w art. 39 ust. 1 pkt. 3 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami) w ramach przeprowadzanej dla dokumentu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Wójta Gminy Nr 53/2011 z dnia 01 września 2011 r.

§ 2. Niniejszym rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Bełchatów w sposób przedstawiony w poniższej tabeli uwag:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi- uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	21.08.2011	Przemysław i Jadwiga Konrad Bełchatów	- zgodnie z projektem planu działka jest podzielona drogą 4KDD na dwie części - brak zgody na takie rozwiązanie - mniejsza część traci jakąkolwiek wartość rynkową, a większa od strony północnej też ulega deprecjacji ze względu na duże zmniejszenie powierzchni	nr ew. 450/3	- zaprojektowana droga 4KDD o szer. w liniach rozgraniczających 10m, przebiega bezpośrednio przy południowej granicy działki nr ew. 450/3		uwaga nie-uwzględniona		uwaga nie-uwzględniona	- działka nr ew. 450/3 jest obecnie działką rolną niezabudowaną - wg. planu działka planowana jest pod zabudowę usługową – teren 2U - obecnie działka nie posiada dostępu do drogi publicznej – jedyna możliwość z drogi krajowej nr 8, - z uwagi na klasę drogi (GP, docelowo G) i przepisy §9.1.4 ustawy o drogach publicznych - należało ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę – z w/w przyczyn wytyczono drogę 4KDD - drodze 4KDD klasy

										<p>dojazdowej przypisano wg. przepisów o drogach publicznych - najmniejszą możliwą szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10m</p> <p>- zaprojektowana, a kwestionowana droga 4KDD nie dzieli działki nr ew. 450/3 na dwie działki budowlane jak jest to opisane w uwadze do planu</p> <p>- drogę 4KDD poprowadzono bezpośrednio przy południowej granicy działki nr 450/3</p> <p>- pod drogę 4KDD przeznaczone jest ok. 400m² gruntu</p> <p>- droga jest niezbędna dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru Planu, w szczególności znajdującego się w centralnej części obszaru, z dala od istniejących dróg.</p>
2	22.08.2011	<p>1. Woszczyk Jacek Bełchatów</p> <p>2. Telążka Lucyna Bełchatów</p>	<p>Kwestionowana droga 4KDD:</p> <p>- dz. nr 39/13 właściciel nie wyraża zgody na przebieg drogi od</p>	<p>nr ew.:</p> <p>39/13 450/1 26 39/7 23/2 39/8</p>	<p>- plan przewiduje tereny pod drogę 4KDD</p>		<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>- w obszarze dz. nr 39/13 projektowana droga 4 KDD zajmuje tylko ok. 130m² i to wyłącznie przy południowej granicy drogi; na odcinku</p>	

		<p>3. Cyrulik Krzysztof Bełchatów</p> <p>4. Mras Dominik Bełchatów</p> <p>5. Wiśniewski Leszek Bełchatów</p> <p>6. Piec Paweł Bełchatów</p>	<p>strony południowej działki oraz pionowo w układzie północ-południe</p> <p>-----</p> <p>- droga koliduje z przyłączami do budynku mieszk. 16B – kto poniesie koszty przebudowy</p> <p>-----</p> <p>- droga przechodzi przez zabudowania działki nr ew. 26, których nie ma na planie, jej wybudowanie łączy się z wyburzeniami budynków</p>	22						<p>pionowym droga jest wytyczona na dz. nr ew. 39/14</p> <p>-----</p> <p>- budowa drogi w obszarze działki posesji 16B (nr ew. 450/1) będzie się wiązała z przeniesieniem, przebudową przyłączy – budowa drogi wraz z pozyskaniem terenu jest zadaniem własnym gminy, co oznacza, że realizacja będzie następowała na koszt organu</p> <p>-----</p> <p>- budynków na działce nr 26 nie ma na planie, gdyż nie ma ich także na mapie, na jakiej sporządzany jest projekt planu; mapę pozyskano z państwowego zasobu geodezyjnego, wójt gminy nie odpowiada za treść mapy; projektowaną drogę poprowadzono przez zabudowaną część działki nr ew. 39/52 (budynki gospodarcze, według właściciela także warsztat); droga nie wchodzi w działkę nr ew. 26 i nie koliduje ze znajdującym się na niej budynkiem mieszkalnym;</p> <p>- przebieg drogi</p>
--	--	---	--	----	--	--	--	--	--	---

										<p>ustalono w optymalnej lokalizacji zapewniającej obsługę wnętrza kwartału; - droga pozwoli na dokonywanie podziałów działek we wnętrzu kwartału, gdyż zapewni dostęp komunikacyjny do działek nowo wydzielanych - zyski właścicieli nieruchomości z tytułu wybudowania drogi, przewyższą prognozowane obecnie niedogodności; to gmina poniesie koszty tych operacji, właściciele zaś zyskają w perspektywie podniesienie wartości gruntów, możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych, zamiast obecnych rolnych</p> <p>----- - zatoka została zaprojektowana na dz. nr 39/6, przy południowej granicy działki, po granicy z działką nr 22; ma wielkość i kształt umożliwiające zawracanie, także pojazdów służb ratowniczych i komunalnych itp.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>-----</p> <p>- droga kończy się w rejonie dz. nr 22 – właściciel działki nr ew. 22 nie wyraża zgody na kształt zatoki kończącej</p>							<p>PODSUMOWANIE: Wytyczenie drogi 4KDD nie oznacza, że korzystnie w sposób dotychczasowy z nieruchomości przez jakie przebiega droga, będzie ograniczone lub uniemożliwione do czasu realizacji planu.</p> <p>Projektowane drogi będą realizowane sukcesywnie, w miarę potrzeb, odpowiednio do możliwości finansowania przez gminę, odpowiednio do możliwości pozyskiwania terenów pod drogi. Perspektywa realizacyjna może być bardzo odległa, a przy zmianie tendencji rozwojowych, może też dojść do zmiany w przyszłości planu miejscowego, lub odstąpienia od realizacji drogi 4KDD w jej zachodniej części kwestionowanej obecnie przez właścicieli.</p> <p>-----</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

<p>----- Ad 2</p>	<p>----- 30.08.2011</p>	<p>----- -- Ad. 3 Cyrulik Krzysztof Bełchatów</p>	<p>----- - wycofanie sprzeciwu ad. drogi</p>	<p>----- ---</p>	<p>----- ----- -----</p>	<p>-----</p>	<p>----- -----</p>	<p>-----</p>	<p>----- -----</p>	
-----------------------	-----------------------------	---	--	----------------------	----------------------------------	--------------	------------------------	--------------	------------------------	--

3	22.07.	Kesy Małgorzata Bełchatów	- maksymalne zmniejszenie szerokości drogi przebiegającej przez działki	nr ew.: 56 57 58	plan przewiduje tereny pod drogę 9KDD		uwaga nie- uwzględ niona		uwaga nie- uwzględ niona	- drodze 9KDD klasy dojazdowej przypisano wg. przepisów o drogach publicznych - najmniejszą możliwą szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10m -----
Ad 3	9.08.2011	-- Kesy Małgorzata Bełchatów	uszczegółowienie pisma jw. – że chodzi o zmniejszenie szerokości drogi z 10m na 5m	----	----- -----		----- -----		----- -----	
4	18.08.2011	Renata Kończak Bełchatów + 10 podpisów - Jerzy Kończak - Arkadiusz Kubik - Małgorzata Kubik - Zdzisława Nowak - Arkadiusz Nowak - Cywiński Radosław - Hertel Zdzisław - Serwa Jarosław - Agnieszka Janus - Mariusz	- nie wyrażają zgody, by droga dojazdowa 9KDD przebiegała przez działkę 54/14 i łączyła się z drogą wewnętrzną położoną na działce 54/10 planowaną jako droga dojazdowa nr 8KDD - proponują żeby droga dojazdowa była drogą zamkniętą a koniec swój miała na dz. nr 56 - tworząc drogę 9KDD jako zamkniętą	nr ew.: 54/14 54/10 56	plan przewiduje drogę 9KDD łączącą się z drogą 8KDD		uwaga nie- uwzględ niona		uwaga nie- uwzględ niona	- projektując drogę 9KDD łączącą się z drogą istniejącą 8KDD zaprojektowano drożny i funkcjonalny układ komunikacyjny, dający jednocześnie możliwość budowy w pasach dróg sieci uzbrojenia tworzących technicznie przepustowe układy pierścieniowe minimalizujące awarie sieci wodociągowej i dające możliwość ewentualnego zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych - likwidacja wylotu

		Janus	<p>zwiększy się atrakcyjność działek budowlanych</p> <p>- w Studium z 2002 r. nie było takiej drogi</p> <p>- planowana droga dojazdowa 9KDD spowoduje spadek bezpieczeństwa, wzrost hałasu i spadek wartości nieruchomości</p>							<p>drogi spowoduje powstanie ślepej drogi długości ok. 270m, nie dające możliwości spięcia sieci uzbrojenia</p> <p>- zakończenie drogi placem manewrowym do zawracania o parametrach min. 24m x 24m, umożliwiającym zawracanie samochodów ciężarowych (np. służb ratowniczych, komunalnych, dostaw mebli) nie zminimalizuje ruchu komunikacyjnego, a przeciwnie zdubluje ruch wymuszając ruch powrotny pojazdów</p> <p>- przelotowość układu komunikacyjnego zapewnia większe bezpieczeństwo ruchu na drodze, aniżeli ślepo zakończone drogi istniejąca droga oznaczona 9KDD posiadająca szerokość pasa 15m została wytyczona właśnie w celu wyprowadzenia ruchu komunikacyjnego z całego osiedla, a nie tylko dla obsługi 10 działek</p> <p>-----</p> <p>- uwaga nie</p>
--	--	-------	--	--	--	--	--	--	--	---

ad 4	5.08.2011	-- Jarosław Serwa	----- - w przypadku zatwierdzenia planu z drogą na działce 54/14 wnosi o przyznanie działki zamiennej budowlanej	----- ---- nr ew. 54/14	----- plan przewiduje drogę 9KDD na dz. 54/14	-----	----- uwaga nie- uwzględ niona	----- uwaga nie- uwzględ niona	uwzględniona w zakresie ustaleń planu będzie wzięta pod uwagę przez władze gminy
5	24.08.2011	Hertel Zdzisław Bełchatów	- brak zgody w zakresie placu do zawracania na dz. nr 41/72 – jest tam położony kabel zasilający	nr ew. 41/72	Plan przewiduje plac do zawracania na zamknięciu drogi 10KDD		uwaga nie- uwzględ niona	uwaga nie- uwzględ niona	- na zakończeniu ślepej drogi 10KDD zaprojektowano plac do zawracania o parametrach umożliwiających nawroty samochodom ciężarowym(służb ratunkowych, komunalnych)

Przewodniczący Rady Gminy Bełchatów

Jacek Bakalarczyk

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/101/2011

Rady Gminy Bełchatów

z dnia 2 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Ludwików
w gminie Bełchatów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159), Rada Gminy Bełchatów rozstrzyga 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:

§ 1. W obszarze objętym Planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113) oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego przewiduje się w szczególności budowę, rozbudowę dróg, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci oświetleniowej.

§ 3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach;
- 8) partnerstwa publicjno-prywatnego.

§ 4. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Przewodniczący Rady Gminy
Bełchatów

Jacek Bakalarczyk