



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 3 listopada 2017 r.

Poz. 4474

UCHWAŁA NR XXXVII/347/2017 RADY GMINY KLESZCZÓW

z dnia 11 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Żłobnica w zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XXV/230/2016 Rady Gminy Kleszczów z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Żłobnica w zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczów zatwierdzonej Uchwałą Nr IV/28/2015 Rady Gminy Kleszczów z dnia 26 stycznia 2015 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Żłobnica w zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar położony w miejscowości Żłobnica, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczów, jako załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczów o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest dopuszczenie zagospodarowania związanego z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem instalacji fotowoltaicznych usytuowanych w obszarze stanowiącym fragment miejscowości Żłobnica.

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

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

- 2) studium – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczów zatwierdzoną uchwałą nr IV/28/2015 Rady Gminy Kleszczów z dnia 26 stycznia 2015 r.;
- 3) zmianie miejscowego planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Żłobnica zatwierdzoną Uchwałą nr III/21/2014 Rady Gminy Kleszczów z dnia 22 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 203);
- 4) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 5) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000 w granicach określonych w §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu w ramach danego podstawowego przeznaczenia,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni nieruchomości, terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) dopuszczalnym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe przeznaczenie;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele fotowoltaiczne oraz rzuty poziome obiektów towarzyszących, w tym związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej w ich obrysie zewnętrznym;
- 12) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 13) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną (rozumianą zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 14) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone budowle, w tym panele fotowoltaiczne, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części określoną w przepisach odrębnych;
- 17) przedsiębiorcy – należy przez to rozumieć podmiot, na rzecz którego wydano koncesję na eksploatację kopaliny ze złoża;
- 18) kopalni – należy przez to rozumieć obszar o odkrywkowym wydobywaniu kopaliny ze złóż surowców mineralnych;
- 19) farmie fotowoltaicznej – należy przez to rozumieć połączone wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi i współpracujące ze sobą ogniwa fotowoltaiczne stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami towarzyszącymi całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej wraz z otaczającą przestrzenią;

20) drodze eksploatacyjnej – należy przez to rozumieć drogę łączącą drogę publiczną lub wewnętrzną z farmą fotowoltaiczną;

21) krajobrazie priorytetowym – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

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

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

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie terenów;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 7) klasyfikacja dróg publicznych;
- 8) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

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

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego poprzez:
 - a) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - b) ochronę ukształtowania doliny rzeki Krasowy w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: EF, R;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych ustalone na podstawie przepisów odrębnych, obszar znajduje się poza zasięgiem osuwiska „24S” związanego z działalnością zakładu górniczego Kopalni Węgla Brunatnego „Bełchatów” zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Żłobnica;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
- 6) dla udokumentowanego złoża surowców kruszywa naturalnego „Żłobnica” obowiązuje ochrona przed zainwestowaniem innym niż eksploatacja, z wyłączeniem istniejącej drogi, na warunkach określonych w koncesji;

- 7) obowiązuje ograniczenie powierzchniowej emisji pyłu z wydobywania kopaliny oraz transportu i magazynowania surowców;
- 8) eksploatacja kopaliny i urządzeń technologicznych prowadzona w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PE nie może powodować oddziaływania (w zakresie emisji substancji do powietrza) wyrażającego się opadem substancji pyłowych o intensywności przekraczającej, na terenach położonych poza obszarem, wielkości określone w przepisach odrębnych jako wartość odniesienia;
- 9) obowiązuje zakaz sztucznego obniżania zwierciadła wód podziemnych w celu wydobycia kruszywa;
- 10) obszar objęty planem położony jest w zasięgu dwóch terenów górniczych: „Pole Bełchatów I” i „Pole Szczerców I”;
- 11) ze względu na położenie obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska” obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) zakaz prowadzenia działalności, która może spowodować zanieczyszczenie gruntu lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) nakaz stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji inwestycji;
- 12) dla wszystkich nieruchomości przyległych do rzeki Krasowa, stanowiącej wg przepisów odrębnych powierzchniowe wody publiczne, zabrania się grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten fragment nieruchomości;
- 13) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

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

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, ani włączone do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 3) ustala się dodatkową formę ochrony w postaci projektowanej strefy ochrony konserwatorskiej – strefy ochrony archeologicznej „W” obejmującej teren występowania stanowiska archeologicznego 2,78-49 ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, którego fragment obejmuje część obszaru objętego planem, a w pozostałej części wykracza poza ten obszar (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu), w którym sklasyfikowano znaleziska:
 - a) punkt osadniczy kultury łużyckiej III EB,
 - b) punkt osadniczy kultury przeworskiej,
 - c) osada kultury prapolskiej,
 - d) ślad osadnictwa bez określenia kultury i chronologii;
- 4) w strefie ochrony archeologicznej „W” ustala się następujące wymogi:
 - a) dla wszelkich działań wymagających prac ziemnych lub przy dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych,
 - b) określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych następuje według przepisów odrębnych,

- c) dopuszcza się powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych, zasięg i forma ochrony archeologicznej nowo odkrytych stanowisk będzie określana zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi publiczne) wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

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

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PE, dla których dopuszcza się budowle służące eksploatacji kopaliny ze złoża, na czas określony w przepisach odrębnych;
- 2) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

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

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (grunty komunalne, pojedyncze nieruchomości stanowiące tereny) oraz ustalone przeznaczenie terenów odstępuje się od określania szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązuje uwzględnienie przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych ograniczeń wynikających z lokalizacji w terenie górniczym, a w szczególności:
 - a) kategorii terenu górniczego - cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu terenu górniczego kategorii 1,
 - b) prognozowanych przyspieszeń drgań powierzchni gruntu – na całym obszarze objętym planem mogą wystąpić przyspieszenia drgań powierzchni gruntu do 750 mm/s^2 ,
 - c) osiadań i odkształceń powierzchni terenu, których wartości wskazano na rysunku planu,
 - d) zasięgu leja depresyjnego – cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu izolinii 10,0 m depresji zwierciadła wody;
- 2) obowiązuje uwzględnienie przy realizacji zagospodarowania ustalonego planem faktu, iż cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu wpływu odwodnienia złoża węgla brunatnego „Bełchatów”, a po wyeksploatowaniu tego złoża ze względu na ograniczanie pracy systemu odwodnienia w celu docelowej odbudowy wód podziemnych w otoczeniu wyrobiska, obszar znajdzie się w strefie wzniosu zwierciadła wody;

- 3) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego;
- 4) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w formie instalacji fotowoltaicznych ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1PE, 2PE, 1EF;
- 5) obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru będzie realizowana poprzez:
 - a) drogę gminną relacji Będków – Dąbrówka – drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - b) układ technologicznych dróg wewnętrznych w ramach kopalni prowadzącej eksploatację powierzchniową,
 - c) drogi wewnętrzne – dojazdy gospodarcze do gruntów rolnych i leśnych oraz projektowanych farm fotowoltaicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, KDW (droga położona poza obszarem objętym planem, bezpośrednio z nim sąsiadująca);
- 2) dopuszcza się budowę dróg tymczasowych na potrzeby budowy farm fotowoltaicznych;
- 3) ze względu na ustalone przeznaczenie terenów i charakter zagospodarowania odstępuje się od określania wielkości minimalnych wskaźników w zakresie zapewnienia potrzeb parkingowych oraz nie przewiduje się realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się zaopatrzenia obszaru w wodę do celów gospodarczo-bytowych;
- 2) dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się odprowadzania ścieków sanitarnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez infiltrację do gruntu, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: P, PE zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe z utwardzonych placów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), zlokalizowanych w granicach odwadnianego obszaru, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie wód kopalnianych poprzez odpompowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) odbiór energii elektrycznej z farmy fotowoltaicznej poprzez system elektroenergetyczny zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem rozbudowy, budowy sieci i innych niezbędnych urządzeń odpowiednich do planowanej mocy przyłączeniowej,
 - b) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej i w zależności od potrzeb wygrodzenie dla niej fragmentu działki lub wydzielenie działki o minimalnej powierzchni 30,0 m² dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 5) dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się zaopatrzenia w gaz i energię cieplną;

6) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną ustala się:

- a) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach wyznaczonego terenu zawarte w Rozdziale 3 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscu wyznaczonym w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości.

2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów przeznaczonych pod drogi, z zachowaniem wzajemnych odległości oraz odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

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

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) zabudowa produkcyjna oznaczona symbolem P;
- 2) eksploatacja powierzchniowa PE;
- 3) urządzenia elektroenergetyczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii – farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą oznaczony symbolem EF;
- 4) uprawy rolne oznaczone symbolem R;
- 5) lasy oznaczone symbolem ZL;
- 6) wody powierzchniowe oznaczone symbolem WS;
- 7) drogę publiczną oznaczoną symbolem KD;
- 8) drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.

2. Dla terenów o tym samym podstawowym przeznaczeniu, wyróżnionych na rysunku planu i wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 6 włącznie wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3.

3. Sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w ust. 1 pkt 7 i 8 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę produkcyjną w formie zaplecza dla działalności gospodarczej (place manewrowe, składowe, parkingi), jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) zieleń, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 lit. a,

- b) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z sąsiednim terenem określonym w zmianie miejscowego planu jako teren zabudowy produkcyjnej,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- d) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 13,
- e) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 14,
- f) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PE ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) eksploatację powierzchniową kopaliny ze złoża surowców kruszywa naturalnego „Żłobnica” wraz ze zwałowiskami nadkładu, urządzeniami technologicznymi związanymi z eksploatacją kopaliny ze złoża, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) technologiczne drogi wewnętrzne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym energetyczne, telekomunikacyjne i inne związane z przeznaczeniem podstawowym, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

- a) zagospodarowanie terenu w formie kopalni – zakładu wydobywczego prowadzącego eksploatację udokumentowanego złoża, o którym mowa w pkt 1 lit. a,
- b) podczas eksploatacji kopaliny ze złoża obowiązuje wykonywanie uprawnień zawartych w uzyskanej koncesji,
- c) eksploatację kopaliny ze złoża należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami określonymi w udzielonej koncesji,
- d) w czasie eksploatacji złoża dopuszcza się składowanie nadkładu złoża na zwałowiskach usytuowanych w ramach terenu,
- e) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem lokalizacji budowli wynikających z potrzeb działalności górniczej o wysokości nieprzekraczającej 30 m, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej w znaczeniu przepisów odrębnych,
- f) obowiązuje zakaz składowania odpadów innych niż wydobywcze,
- g) po zakończeniu eksploatacji złoża obowiązuje rekultywacja terenu pozwalająca na odtworzenie naturalnych w danym środowisku form morfologicznych i krajobrazowych, w oparciu o określony kierunek rekultywacji,
- h) przed przystąpieniem do rekultywacji przedsiębiorca zobowiązany jest do uzyskania stosownej decyzji określającej kierunek i termin wykonania rekultywacji, a po zakończeniu pełnego zakresu robót rekultywacyjnych do uzyskania decyzji uznającej rekultywację za zakończoną,
- i) po rekultywacji terenu dopuszcza się zagospodarowanie w formie farmy fotowoltaicznej wraz z zabudową towarzyszącą (np. obiektem dozoru) samodzielnej lub tworzącej z instalacjami fotowoltaicznymi usytuowanymi w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1EF i/lub 2PE funkcjonalną całość,
- j) dla farmy fotowoltaicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 19, za wyjątkiem pkt 4 lit. g,
- k) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 13,
- l) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 14,
- m) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PE ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) eksploatację powierzchniową wraz ze zwałowiskami nadkładu, urządzeniami technologicznymi związanymi z eksploatacją kopaliny, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w formie farmy fotowoltaicznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- c) technologiczne drogi wewnętrzne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) place i drogi montażowe oraz eksploatacyjne dla potrzeb serwisowych w okresie budowy i eksploatacji farmy fotowoltaicznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym energetyczne, telekomunikacyjne i inne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- f) zabudowę towarzyszącą związaną z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej (np. obiekt dozoru), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- g) uprawy rolne, zieleń naturalną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) dla zagospodarowanie terenu w formie kopalni – zakładu wydobywczego obowiązuje:

- podczas eksploatacji kopaliny ze złoża obowiązuje wykonywanie uprawnień zawartych w uzyskanej koncesji,
- eksploatację kopaliny ze złoża należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami określonymi w udzielonej koncesji,
- w czasie eksploatacji złoża dopuszcza się składowanie nadkładu złoża na zwałowiskach usytuowanych w ramach terenu,
- zakaz zabudowy, z wyjątkiem lokalizacji budowli wynikających z potrzeb działalności górniczej o wysokości nieprzekraczającej 30 m, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej w znaczeniu przepisów odrębnych,
- zakaz składowania odpadów innych niż wydobywcze,
- po zakończeniu eksploatacji złoża obowiązuje rekultywacja terenu pozwalająca na odtworzenie naturalnych w danym środowisku form morfologicznych i krajobrazowych, w oparciu o określony kierunek rekultywacji,
- przed przystąpieniem do rekultywacji przedsiębiorca zobowiązany jest do uzyskania stosownej decyzji określającej kierunek i termin wykonania rekultywacji, a po zakończeniu pełnego zakresu robót rekultywacyjnych do uzyskania decyzji uznającej rekultywację za zakończoną,

b) dla farmy fotowoltaicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 19, za wyjątkiem pkt 4 lit. g,

c) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 13,

d) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 14,

e) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1EF ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w formie farmy fotowoltaicznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) place i drogi montażowe oraz eksploatacyjne dla potrzeb serwisowych w okresie budowy i eksploatacji farmy fotowoltaicznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, w tym w zakresie przyłączenia do systemu elektroenergetycznego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - d) zabudowę towarzyszącą związaną z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej (np. obiekt dozoru), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, inne niż wymienione w pkt 1 lit. c, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - f) uprawy rolne, zielen naturalną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 10 000 m², ww. warunek nie dotyczy wydzielenia działki dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej, dla której warunki ustala się w § 14 ust. 1 pkt 4 lit. b;
- 4) warunki zagospodarowania:
- a) zagospodarowanie terenu w formie farmy fotowoltaicznej stanowiącej zespół lub zespoły ogniw fotowoltaicznych,
 - b) dla urządzeń fotowoltaicznych ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,2, maksymalna - 0,7,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - f) dopuszcza się te zmiany w ukształtowaniu terenu, które nie niszczą naturalnego kształtu doliny rzeki Krasowy lub utrwalają istniejącą konfigurację,
 - g) dla fragmentu terenu znajdującego się w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej „W” obowiązują wymogi określone w § 7 pkt 4,
 - h) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 13,
 - i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 14,
 - j) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym;
- 5) warunki dla zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu,
 - c) dla zabudowy towarzyszącej związanej z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, trafostacji obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m,
 - kąt pochylenia połaci dachowych: 0° – 30°.
- § 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R i 2R ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) uprawy rolne, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej i jej przyłączeniem do systemu elektroenergetycznego, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje utrzymanie drożności doliny wzdłuż rzeki Krasowa poprzez:
 - porządkowanie dna dolinnego (likwidacja potencjalnych dzikich wysypisk),
 - usuwanie bądź niedopuszczenie do powstawania wszelkich sztucznych barier,
- b) dopuszcza się wyłącznie te zmiany w ukształtowaniu terenu, które nie niszczą naturalnego kształtu doliny lub utrwalają istniejącą konfigurację,
- c) obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej i jej przyłączeniem do systemu elektroenergetycznego oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- d) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej zawarte w § 13,
- e) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 14,
- f) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym.

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

- 1) przeznaczenie terenu: lasy, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) sposób zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów leśnych oraz gruntów stanowiących lasy w rozumieniu przepisów o lasach,
 - b) obowiązuje zakaz zabudowy,
 - c) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody powierzchniowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia związane z gospodarką wodną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie – koryto rzeki Krasowy,
 - b) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem lokalizacji obiektów związanych z gospodarką wodną,
 - c) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 23. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) wschodnią linię rozgraniczającą, szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi w obszarze objętym planem zmienna: od 2,5 do 10,5 m;
- 3) lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

2. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej - dojazdu gospodarczego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
- 3) lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073):

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P – 15%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PE – 15%;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem EF – 10%;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: R, ZL, WS, KD, KDW – nie określa się.

§ 25. Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Żłobnica zatwierdzonej Uchwałą nr III/21/2014 Rady Gminy Kleszczów z dnia 22 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 203) dla terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 4P (fragment), 2PG, R, ZL, WS, KDD (fragment), w granicach określonych w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczów.

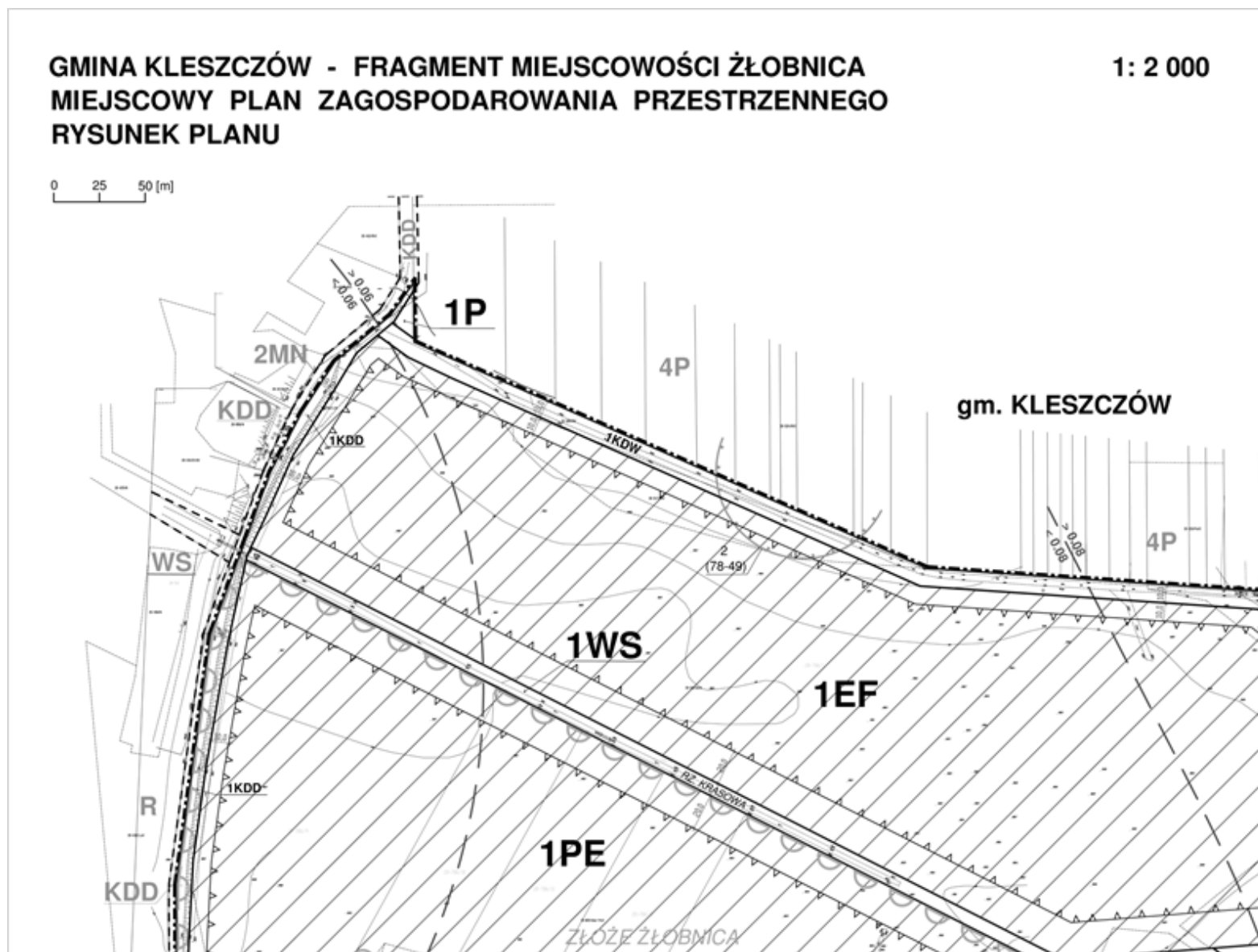
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kleszczów

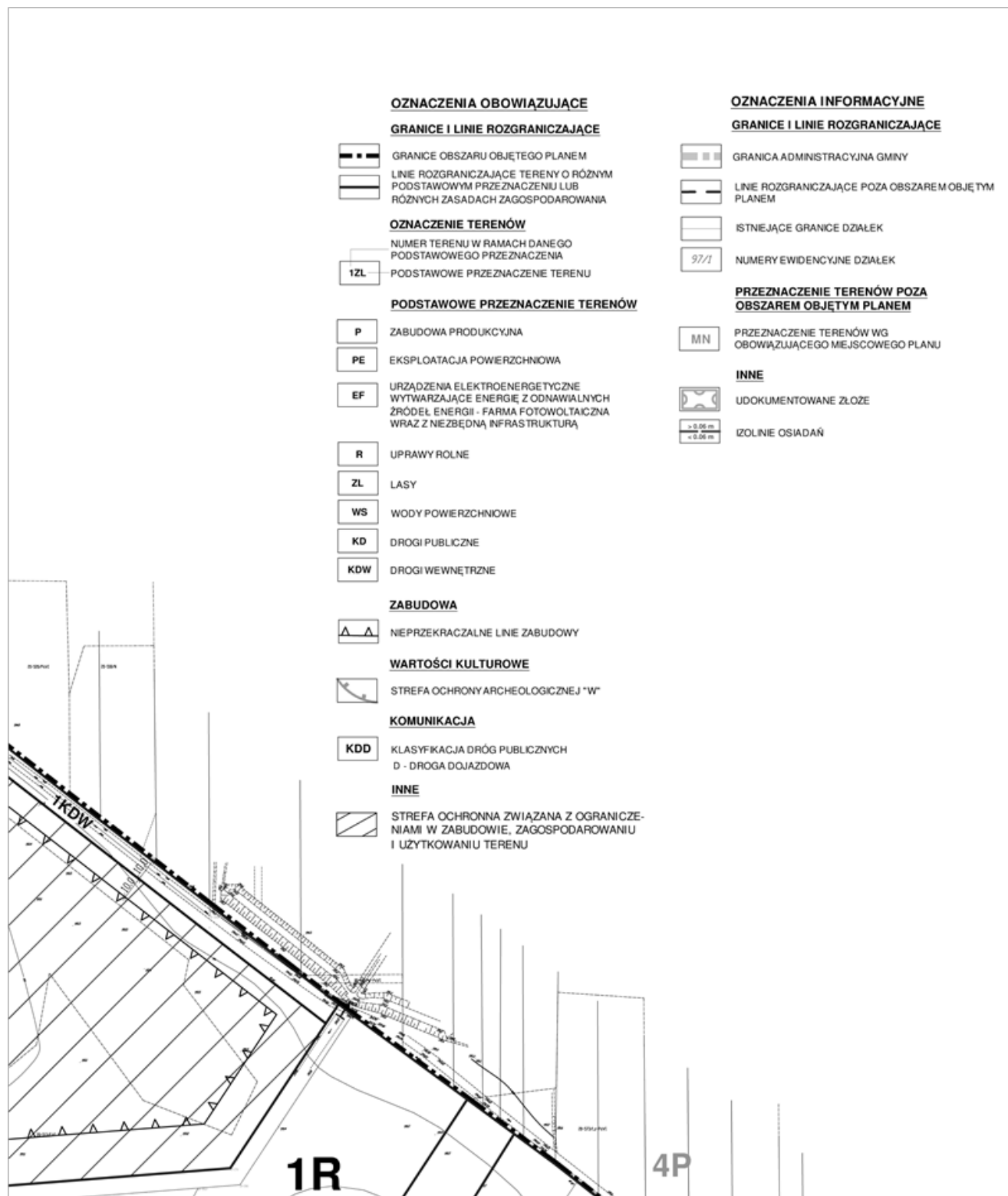
Michał Michałek

Rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczów

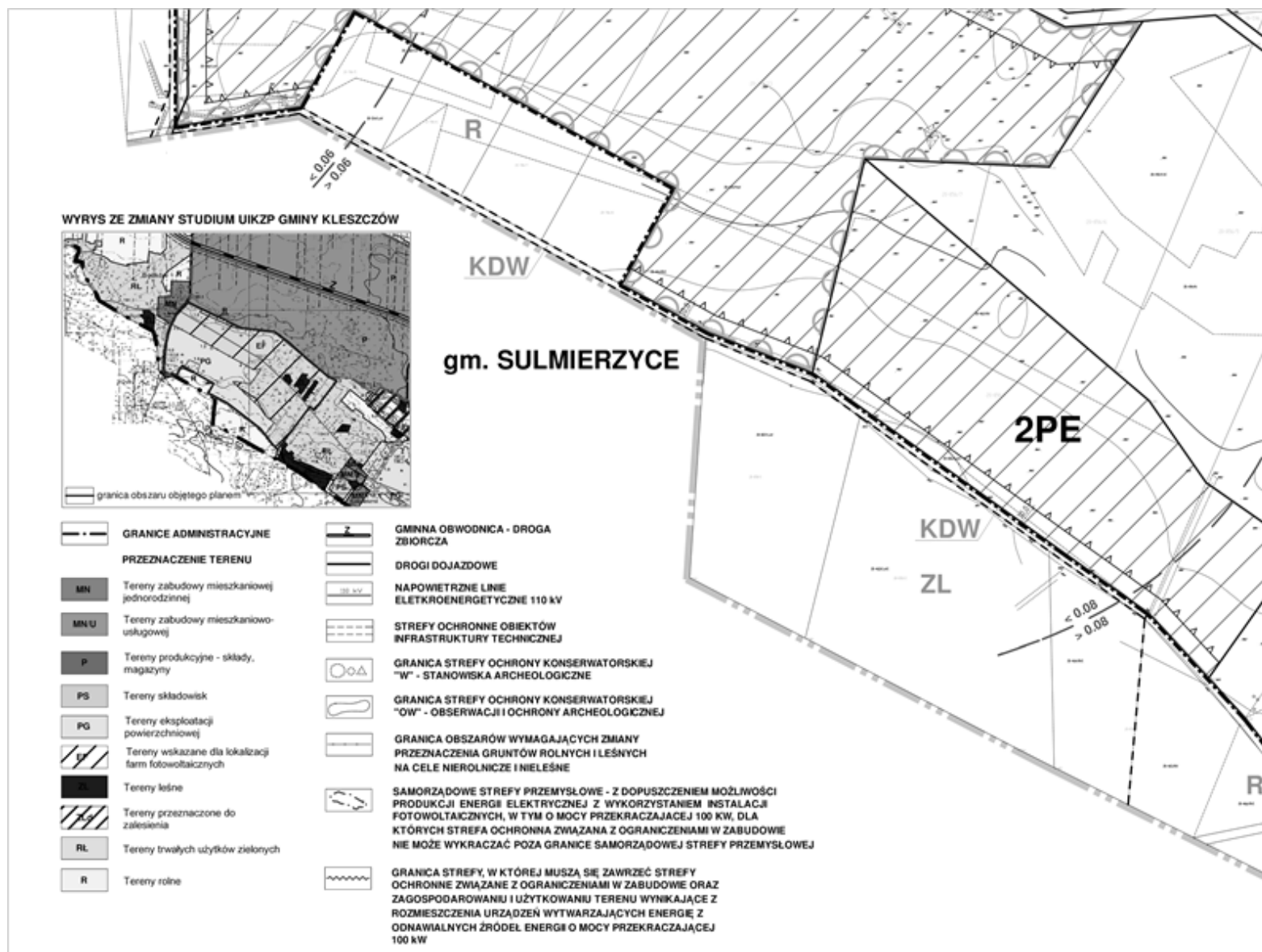


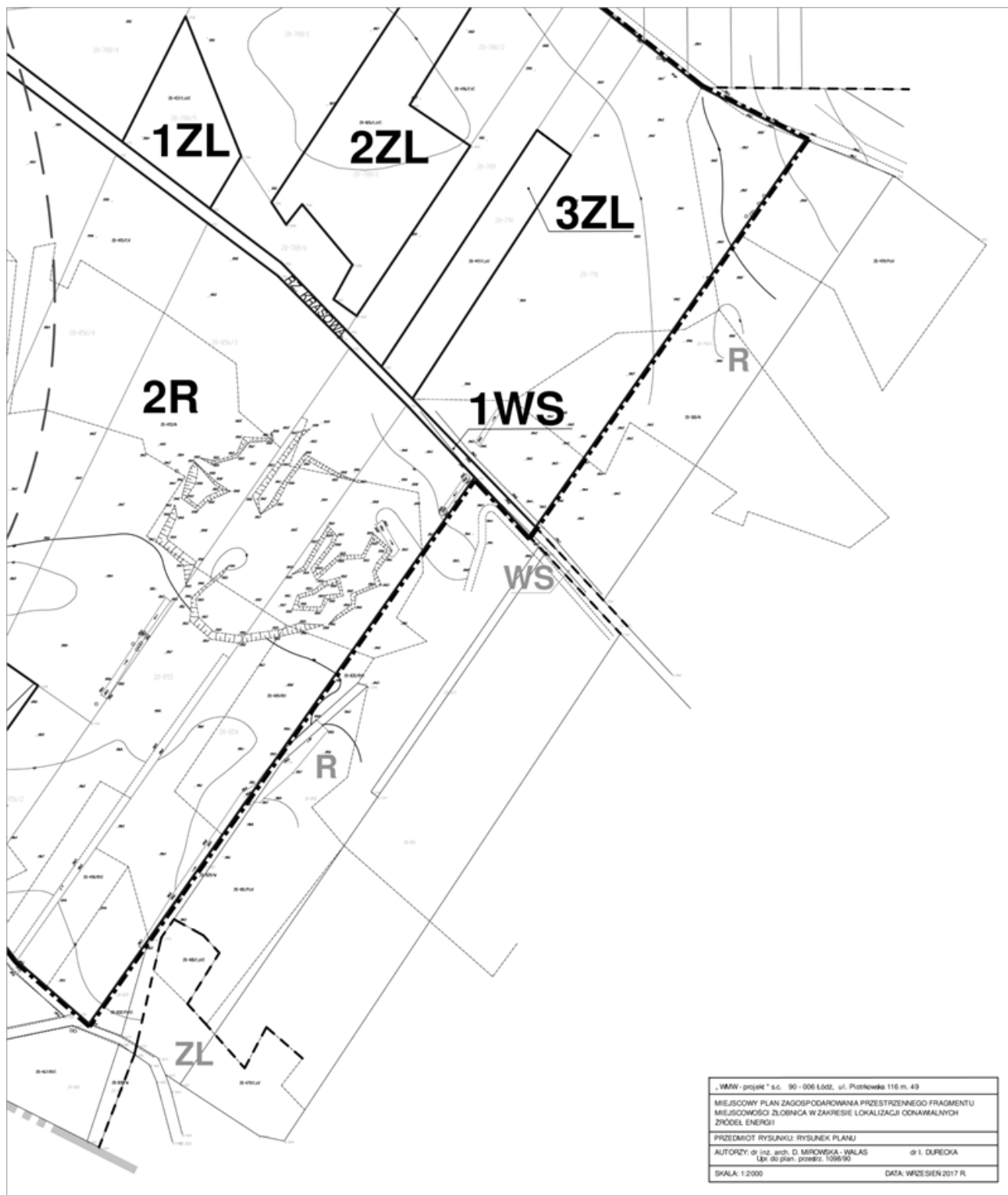


Zał. Nr 1 - część 1



Załącznik Nr 1 - część 2





Załącznik Nr 1 - część 4

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/347/2017
Rady Gminy Kleszczów
z dnia 11 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073),
- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1453),
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.),

jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Żłobnica w zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii.

W ww. prognozie przeanalizowano czy możliwe są dochody i wydatki gminy dotyczące inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, z tytułu realizacji ustaleń przedmiotowego planu.

Wśród ww. wydatków znajdują się zadania z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Należy do nich zaliczyć:

- wykup gruntów na wybranych odcinkach drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD w celu dostosowania szerokości w liniach rozgraniczających do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów i ustalonych w sporządzanym planie. Pozostały odcinek projektowanej drogi 1KDD oraz projektowana droga oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDW zostały wyznaczone na gruntach komunalnych,
- realizację wyżej wymienionych projektowanych dróg.

Odrębnym zagadnieniem jest zaopatrzenie wyznaczonych w planie terenów w energię elektryczną. Zgodnie z prawem energetycznym, realizacja sieci przez zakład energetyczny uzależniona jest od wcześniej sporządzonych planów zaopatrzenia w energię. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, iż odbiór energii elektrycznej z farmy fotowoltaicznej ma się odbywać poprzez system elektroenergetyczny zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem rozbudowy, budowy sieci i innych niezbędnych urządzeń odpowiednich do planowanej mocy przyłączeniowej. Ponadto dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej.

Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.