

Projekt

z dnia 8 stycznia 2015 r.

Zatwierdzony przez

WSJT
Stawomir Chojnowski

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KLESZCZÓW**

z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czyżów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379, 768, 1133) w związku z uchwałą Nr XXX/279/2012 Rady Gminy Kleszczów z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czyżów, stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczów uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czyżów, zwany dalej planem.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem, określoną załącznikiem graficznym do uchwały Nr XXX/279/2012 Rady Gminy Kleszczów z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czyżów, ograniczają:

- 1) od północy – krawędź zwałowiska wewnętrznego, północna i zachodnia krawędź kanału odwodniającego odkrywkę węgla brunatnego;
- 2) od wschodu i południa – granica pomiędzy gminami Kleszczów i Kamieńsk;
- 3) od zachodu – granica pomiędzy obrębami ewidencyjnymi Czyżów i Wolica oraz Czyżów i Łękińsko.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) rysunku planu – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone w skali 1:2000;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym określającym przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku drogi;

INSPEKTOR
ds. Zagospodarowania Przestrzennego

mgr inż. Olga Sek

KIEROWNIK
Inwestycji i Zamówień Publicznych

mgr inż. Robert Olszowski

- 5) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów odrębnych, w którym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej stanowiącej minimum 30%, jednak nie więcej niż 50%, powierzchni całkowitej budynku;
- 6) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej najwyższego punktu na pokryciu budynku (bez masztów odgromnikowych, anten i kominów) i rzędnej terenu w najniższym położonym punkcie w jego obrysie zewnętrznym;
- 9) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędące urządzeniem reklamowym ani tablicą informacyjną;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji wiejskiej, turystycznej, przyrodniczej, w tym również tablice informujące o finansowaniu lub współfinansowaniu inwestycji przez Unię Europejską;
- 11) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem ani tablicą informacyjną;
- 12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5. Dla obszaru objętego planem określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 6. W planie nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej;
- 7) strefa ochronna linii elektroenergetycznej;

- 8) strefa ochronna rurociągu wody;
- 9) granica obszaru wymagającego rekultywacji.

§ 8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące elementami informacyjnymi:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki;
- 3) izolinia przyspieszeń drgań powierzchni gruntu;
- 4) izolinia osiadań;
- 5) oś linii elektroenergetycznej;
- 6) oś rurociągu wody.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 9. Przeznaczenie terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolami od 1MN do 17MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolami od 1MN/U do 5MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 4) teren usług sportu, oznaczony symbolem US;
- 5) teren usług turystyki, oznaczony symbolami od 1UT do 9UT;
- 6) teren obsługi eksploatacji powierzchniowej, oznaczony symbolami 1POG, 2POG;
- 7) teren zabudowy produkcyjnej, oznaczony symbolem P;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 10) teren zalesień, oznaczony symbolem ZLD;
- 11) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 12) teren wód powierzchniowych, oznaczony symbolem WS;
- 13) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ;
- 14) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 15) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady realizacji zabudowy:
 - a) lokalizacja, w tym budowa, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, remont i modernizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy, przez takie elementy architektoniczne jak balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, jednak nie więcej niż o 1,5 m,
 - c) istniejące budynki lub ich części, które znajdują się:
 - w terenie drogi, podlegają jedynie przebudowie lub remontowi,
 - w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, podlegają rozbudowie z zachowaniem ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy, nadbudowie w obrysie ścian zewnętrznych, przebudowie lub remontowi,

- d) przy nadbudowie lub rozbudowie należy stosować zasady kształtowania formy architektonicznej jak dla nowej zabudowy, przy czym dopuszcza się stosowanie rodzaju dachu (kąt nachylenia i sposób kształtowania połaci) jaki występuje w istniejącej części budynku;
- 2) zasady realizacji ogrodzeń:
- a) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej mniej niż 25% całej powierzchni ogrodzenia,
- b) maksymalna wysokość ogrodzenia od poziomu terenu: 1,8 m;
- 3) kolorystyka obiektów i rozwiązania materiałowe:
- a) elewacje: tynki, drewno, beton, kamień, cegła, ceramika, metal, szkło,
- b) pokrycia dachów: materiały bitumiczne, dachówka ceramiczna lub cementowa, blachodachówka w barwach ceglanych lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego,
- c) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą zabudowy lokalizowanej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń reklamowych, szyldów oraz tablic informacyjnych.

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu, w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki;
- 2) wszelkie działania w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do przedmiotowego obszaru;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego poza:
- a) granice nieruchomości do której inwestor ma tytuł prawny,
- b) obszar objęty planem;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji:
- a) celu publicznego,
- b) lokalizowanych w ramach terenów dróg,
- c) lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami IPOG, 2POG oraz P;
- 5) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) od 1MN do 17MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) od 1MN/U do 5MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży.

§ 12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru oraz znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) wyznacza się, strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
- a) 78-51/4,
- b) 78-51/7,
- c) 78-51/8,
- d) 78-51/9,

- e) 78-51/10,
- f) 78-51/16,
- g) 78-51/17,
- h) 78-51/35;

- 3) w strefie, o której mowa w pkt 2 działania obejmujące prace ziemne wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków archeologicznych;
- 4) wyznacza się, w granicach określonych na rysunku planu, strefę ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej, w której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem przestrzeniami publicznymi są tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 2) na terenach stanowiących przestrzenie publiczne ustala się obowiązek stosowania w ramach jednego terenu jednakowych i powtarzalnych obiektów małej architektury.

§ 14. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w terenie górniczym „Pole Belchatów”;
- 2) przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych ustala się obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji w terenie górniczym, a w szczególności:
 - a) kategorii terenu górniczego,
 - b) przyspieszeń drgań powierzchni gruntu,
 - c) osiadań;
- 3) wartości poszczególnych elementów, o których mowa w pkt 2 wskazano na rysunku planu;
- 4) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wyznacza się, strefę ochronną linii elektroenergetycznych obejmującą obszar o szerokości:
 - a) 18 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej WN 110 kV,
 - b) 10 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej SN 30 kV,
 - c) 7,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1:
 - a) zakazuje się sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakazuje się nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 5,0 m,
 - c) wszelkie działania, a w szczególności roboty budowlane, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 3) strefa, o której mowa w pkt 1 dotyczy również nowych, nie wyznaczonych na rysunku planu linii elektroenergetycznych;
- 4) zmiana lokalizacji lub likwidacja wskazanej na rysunku planu linii elektroenergetycznej powoduje wyznaczenie strefy ochronnej, zmianę lokalizacji lub likwidację wyznaczonej dla niej strefy ochronnej niezależnie od przebiegu wskazanego na rysunku planu;
- 5) wyznacza się, strefę ochronną rurociągu wody obejmującą obszar o szerokości 6 m na każdą stronę od osi rurociągu wody;
- 6) w strefie, o której mowa w pkt 5:

- a) zakazuje się sytuowania budynków,
- b) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów,
- c) wszelkie działania, a w szczególności roboty budowlane, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do bezpieczeństwa i higieny pracy.

§ 16. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 45°;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod tereny dróg oraz pozostałych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 15% dla terenów oznaczonych symbolami IPOG, 2POG oraz P;
- 2) 10% dla pozostałych terenów.

§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego zgodnie z przepisami odrębnymi niezależnie od przeznaczenia terenu i zakazu zabudowy określonych w ramach ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę ich lokalizacji lub przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - z indywidualnych ujęć wód podziemnych,
 - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków:
 - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
 - obowiązek likwidacji zbiorników bezodpływowych w terminie do 6 miesięcy od momentu stworzenia możliwości przyłączenia, tj. daty odbioru sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - w ramach terenu biologicznie czynnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - ze źródeł indywidualnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub wiatru,

e) zaopatrzenie w gaz:

- z sieci gazowej,
- w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,

f) zaopatrzenie w ciepło:

- poprzez wykorzystanie urządzeń nie powodujących emisji zanieczyszczeń stałych i gazowych, powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
- ze źródeł indywidualnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, wiatru lub energię geotermalną,

g) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakaz lokalizacji źródeł indywidualnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię:

- a) promieniowania słonecznego, wiatru lub energię geotermalną o mocy przekraczającej 10 kW,
- b) wiatru o wysokości przekraczającej 20 m, przy czym przez wysokość należy rozumieć różnicę rzędnej łopaty wiatraka w ich najwyższym położeniu i rzędnej w miejscu posadowienia masztu.

§ 19. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:

a) drogi publiczne:

- drogi zbiorcze, zlokalizowane w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ,
- drogi lokalne, zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,
- drogi dojazdowe, zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,

b) drogi wewnętrzne zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R, ZL oraz ZLD,

c) drogi publiczne i wewnętrzne zlokalizowane poza obszarem planu;

2) dla nieruchomości nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych lub dróg wewnętrznych ustala się obsługę komunikacyjną na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) przy wydzielaniu działek budowlanych ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych;

4) szerokość dojazdu, o którym mowa w pkt 3 nie powinna być mniejsza niż 6 m;

5) obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:

- a) 2 stanowiska, wliczając w to miejsca garażowe, dla każdego budynku mieszkalnego,
- b) 2 stanowiska na każde 40 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,
- c) 3 stanowiska na każdych 10 pracowników obiektów biurowych oraz produkcyjnych,
- d) 4 stanowiska na każde 20 miejsc siedzących obiektów sportowych,
- e) 2 stanowiska na każdy obiekt oraz jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej pozostałych obiektów usługowych;

6) w granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową poza obszarami wskazanymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od 1MN do 17MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- wolnostojących budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych,
- budynków gospodarczych, garaży i wiat,

b) dopuszcza się lokalizację:

- usług handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 180 m²,
- boisk oraz budowli sportowych i rekreacyjnych,
- miejsc postojowych i dróg wewnętrznych,
- zieleni urządzonej i obiektów małej architektury,
- budynków gospodarczych, garaży i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

c) zakaz lokalizacji budynków usługowych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe: 11 m,
- pozostałe: 6 m,

g) maksymalna wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych: 6 m,

h) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia: 30°-45°,
- dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia: do 30°,
- dla zabudowy lokalizowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia: do 30°;

4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 5MN/U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- wolnostojących budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych,
- budynków usługowych,
- budynków gospodarczych, garaży i wiat,

b) dopuszcza się lokalizację:

- usług handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 250 m²,
- boisk oraz budowli sportowych i rekreacyjnych,
- miejsc postojowych i dróg wewnętrznych,
- zieleni urządzonej i obiektów małej architektury,

- zabudowy w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20 %,
- d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe: 12 m,
 - pozostałe: 6 m,
- g) maksymalna wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych: 6 m,
- h) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia: 20°-45°,
 - dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia: do 30°,
 - dla zabudowy lokalizowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia: do 30°;

4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- budynków usługowych,
- budynków gospodarczych, garaży i wiat,

b) dopuszcza się:

- lokalizację budowli sportowych i rekreacyjnych,
- miejsc postojowych i dróg wewnętrznych,
- zieleni urządzonej i obiektów małej architektury,
- lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15%,
- d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe: 12 m,
 - pozostałe: 6 m,

g) maksymalna wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych: 6 m,

h) dachy:

- dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia: 30°-45°,

- płaskie,

- dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia: do 30°,

- dla zabudowy lokalizowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia: do 30°;

4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi sportu;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- boisk, budynków sportu, budowli sportowych i rekreacyjnych,

- trybun i zadaszeń,

b) dopuszcza się lokalizację:

- budynków użyteczności publicznej, a w szczególności strażnic, domów kultury i świetlic,

- miejsc postojowych i dróg wewnętrznych,

- zieleni urządzonej i obiektów małej architektury;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

g) maksymalna wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych, trybun i zadaszeń: 15 m,

h) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia: 30°-45°,

- płaskie,

- dla trybun i zadaszeń dopuszcza się formę dowolną;

4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1UT do 9UT, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi turystyki;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- budynków zakwaterowania turystycznego,

- pól namiotowych,

- boisk oraz budowli sportowych i rekreacyjnych,

b) dopuszcza się lokalizację:

- budynków użyteczności publicznej, w szczególności przeznaczonych dla gastronomii,
- miejsc postojowych i dróg wewnętrznych,
- zieleni urządzonej i obiektów małej architektury;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%,
- d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- g) maksymalna wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych: 6 m,
- h) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia: 30°-45°,
 - płaskie;

4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1POG, 2POG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obsługa eksploatacji powierzchniowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem lokalizacji budowli i urządzeń wynikających z potrzeb działalności górniczej, infrastruktury technicznej oraz systemów odwodnień,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1POG** obowiązuje zadrzewieniowy kierunek rekultywacji,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2POG** obowiązuje leśny kierunek rekultywacji;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 30 m;

4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja:
 - budynków produkcyjnych,
 - budynków magazynowych, biurowych i socjalnych,
 - obiektów i urządzeń przemysłowych,
 - budynków gospodarczych, garaży i wiat,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - budynków usługowych,
 - miejsc postojowych i dróg wewnętrznych,
 - zieleni urządzonej i obiektów małej architektury,
 - c) istniejące budynki mieszkalne podlegają wyłącznie przebudowie i remontowi,

- d) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych,
 - e) obowiązek rekultywacji gruntów w kierunku zadrzewieniowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 25 m,
 - g) maksymalna wysokość budowli, obiektów i urządzeń przemysłowych: 40 m,
 - h) dachy:
 - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia: do 25°,
 - płaskie;
- 4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja:
 - parków, skwerów, placów zabaw,
 - miejsc postojowych i obiektów małej architektury,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - plaż i kąpielisk,
 - budowli sportowych i rekreacyjnych,
 - c) zakaz zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;
- 4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny leśne;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja zieleni leśnej,
 - b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń związanych z gospodarką leśną;
- 3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zalesień;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja zieleni leśnej,
 - b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń związanych z gospodarką leśną;

3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- użytków rolnych, zadrzewień i zakrzewień,
- cieków, zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,

b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń związanych z gospodarką rolną;

3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- rzek i cieków,
- zbiorników wodnych oraz urządzeń wodnych,

b) dopuszcza się lokalizację:

- plaż i kąpielisk,
- pomostów i przystani,

c) zakaz zabudowy, za wyjątkiem lokalizacji budowli i urządzeń związanych z gospodarką wodną;

3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: drogi zbiorcze;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja obiektów i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu drogowego w ramach drogi klasy Z,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: drogi lokalne;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja obiektów i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu drogowego w ramach drogi klasy L,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: drogi dojazdowe;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja obiektów i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu drogowego w ramach drogi klasy D,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 35. Traci moc uchwała Nr IX/121/07 Rady Gminy Kleszczów z dnia 21 czerwca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czyżów.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Śluga