

**UCHWAŁA NR X/132/07
RADY GMINY KLESZCZÓW
z dnia 30 lipca 2007r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wolica

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 22, 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, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327) oraz art. 14 ust. 8 i 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 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) oraz uchwały Nr XXII/201/04 Rady Gminy Kleszczów z dnia 29 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Kleszczów, obejmującego tereny miejscowości Wolica

Rada Gminy Kleszczów uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Kleszczów, obejmującej miejscowość Wolica, zwanej dalej planem.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 niniejszej uchwały, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczów;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczów.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji działalności i inwestycji umożliwiających rozwój wielofunkcyjny z uwzględnieniem zasady rozwoju zrównoważonego;
- 2) ochrona wartości środowiska przyrodniczego i dziedzictwa historyczno-kulturowego;
- 3) poprawa ładu przestrzennego;
- 4) zasada obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) minimalizacja sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenów;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad podziału nieruchomości;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w tekście niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach szczególnych i odrębnych** – – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, w granicach opisanych w § 1 ust. 2 i przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze planu, litery oznaczają przeznaczenie podstawowe);
- 7) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie (funkcję), przeważające w obrębie danego terenu, który obejmuje

nie mniej niż 60% powierzchni działki na danym terenie (chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej);

- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, a nie są z nim sprzeczne;
- 9) **działce inwestycyjnej** – (zwanej dalej działką), należy przez to rozumieć teren, na którym realizuje się jedno zamierzenie inwestycyjne;
- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice między terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub o różnym przeznaczeniu podstawowym ustalone niniejszym planem;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej, wyznaczonej na rysunku planu;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną odległość pomiędzy poziomem gruntu a najwyższym punktem budynku –zgodnie z przepisami szczególnymi – o ile dalsze ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 13) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej niezabudowaną i nieutwardzoną nawierzchnią sztuczną lecz zagospodarowaną jako tereny zielone (pokryte roślinnością) lub wodne;
- 14) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- 15) **nieuciążliwych usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z wykorzystywaniem urządzeń technicznych, które bez przekroczenia norm, w jakikolwiek niekorzystny sposób wpływają na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itd. a pośrednio na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt;
- 16) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki** – należy przez to rozumieć przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki inwestycyjnej;
- 17) **uciążliwości niewykraczającej poza lokal** – należy przez to rozumieć przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu;
- 18) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń
- 19) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół takich budynków do prowadzenia produkcji lub usług dla ludności, w zakresie określonym przepisami szczególnymi lub odrębnymi;
- 20) **siedliskowy charakter zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną część nieruchomości związaną z obsługą terenów rolnych w zakresie zabudowy mieszkaniowej, inwentarskiej i gospodarczej;

21) **terenie górniczym** – należy przez to rozumieć, przestrzeń objętą przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

DZIAŁ II

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

2. Szczegółowy wykaz elementów obowiązujących umieszczony jest na rysunku planu.

3. Inne oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.

§ 7. 1. W planie wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwane dalej terenami oraz opisuje się je za pomocą symbolu literowego i numeru porządkowego.

2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) zabudowy usług sportu i rekreacji - oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 5) powierzchniowej eksploatacji surowców (kopalnia żwiru) - oznaczone na rysunku planu symbolem **PG**;
- 6) leśne - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 7) zalesień - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLZ**;
- 8) upraw rolnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 9) urządzeń technicznych - ujęcie wody - oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
- 10) komunikacji, tj. ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD**, z dodaniem litery oznaczającej klasę dróg:
 - a) **KDZ** - droga zbiorcza,
 - b) **KDL** - droga lokalna,
 - c) **KDD** - droga dojazdowa
 - d) **KDW** - droga wewnętrzna.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) ogrodzenia od strony ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku

- minięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- b) ogrodzenia od strony ulic powinny spełniać następujące warunki:
 - ba) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,80 m od poziomu terenu,
 - bb) ogrodzenie powinno być ażurowe, dopuszcza się ogrodzenie pełne w miejscu lokalizacji zbiorników na nieczystości stałe oraz sytuowania urządzeń pomiarowych (liczników),
 - 3) ustala się następujące zasady w zakresie wyglądu elewacji budynków:
 - a) dla budynków użyteczności publicznej - zakaz stosowania sidingu oraz zaleca się opiniowanie kolorystyki z właściwym Wydziałem Urzędu Gminy,
 - b) dla budynków mieszkalnych (oraz towarzyszących zabudowie mieszkaniowej budynków gospodarczych i garażowych) zaleca się stosowanie na pokrycie dachów materiałów w kolorze naturalnych pokryć ceramicznych lub w kolorach ciemno-czerwonym bądź ciemnobrązowym; zaleca się także przy malowaniu elewacji zewnętrznych wykluczenie kolorów agresywnych;
 - 4) na istniejących posesjach posiadających charakter siedliskowy zlokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę budynków inwentarskich;
 - 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki (chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej);
 - 6) dla obiektów budowlanych lub ich fragmentów (będących w dobrym stanie technicznym) znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy dopuszcza się bieżącą konserwację i remonty, z zakazem rozbudowy i nadbudowy obiektu, z możliwością realizacji zadaszeń, osłonek, okapów, przeszkleń i zabudowy werand, ganków, wykuszy, balkonów, części wejściowych budynku oraz uzupełnień schodów i podjazdów.

§ 9. W zakresie zasad i ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się, że wszelka działalność usługowo – techniczna nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko poza terenem, na którym ta działalność jest prowadzona;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla obszaru objętego planem w rozumieniu przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) ustala się obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**, **MN/U**, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową - zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na rysunku planu oznacza się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie archeologicznej:
 - a) zestawienie zbiorcze Ewidencji Stanowisk Archeologicznych:

Lp.	Nr obsz. AZP	Nr st. ob.	Miejscowość	Nr st. Rodzaj zagrożenia	Funkcja stanowiska	Kultura	Chronologia
1	78-51	24	Rozprza	1	ŚLAD OS. ŚLAD OS.		III. W CZ. ŚRW. W CZ-PÓŻ. ŚRW.
2	78-51	28	Kociniak	1	ŚLAD OS.		OKR. NOWOŻ.
3	78-51	29	Kociniak	2	ŚLAD OS.		OKR. NOWOŻ.

- 2) Dla stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt.1 ppkt. a pokazanych na rysunku planu obowiązuje uzgodnienie niezbędnego zakresu ochrony zabytków archeologicznych (tj. badania ratownicze, nadzór archeologiczny) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w przypadku wszelkich inwestycji wymagających prowadzenia prac ziemnych, a roboty ziemne mogą być wykonywane po spełnieniu warunków określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

§ 11. 1. Na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie, ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników jako wielkości minimalnych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa: 2 stanowiska na działkę, wliczając w to miejsca garażowe;
- 2) zabudowa usługowa: 4 stanowiska na działkę;
- 3) obiekty sportowe: 10 stanowisk na 100 miejsc;
- 4) obiekty handlowe i gastronomiczne: 2 miejsca na każde 25 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla funkcji produkcyjnej: 3 stanowiska na 10 zatrudnionych;
- 6) dla terenów wymienionych w ppkt 2 – 5: obowiązek zapewnienie dodatkowego stanowiska przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej.

§ 12. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wyznacza się:

- 1) teren górniczy kategorii „0” - cały obszar objęty planem;
- 2) obszar objęty planem, położony w granicach terenu górniczego, zawiera przedziały przyśpieszeń drgań gruntu: 120 - 50mm/s² i poniżej 50mm/s²;
- 3) teren górniczy: „Pole Bełchatów” wyznaczony w koncesji Nr 120/94 z dnia 08.08.1994r., uwzględniające przewidywane szkodliwe wpływy robót górniczych zakładów górniczych dla złóż kopalin podstawowych: „Pole Bełchatów”;

2. Na obszarze objętym planem ze względu na położenie w obrębie ww. terenów górniczych zgodnie z „Prognozą osiadań i odkształceń związanych z budową odkrywki Bełchatów” cały obszar objęty planem to teren górniczy kategorii „0” . Wpływ odkształceń występujących na terenie górniczym zakwalifikowanym do kategorii „0” na obiekty budowlane uznaje się za pomijalny.

§ 13. 1. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości (działek), ustala się:

- 1) geodezyjne podziały nie mogą powodować sytuacji, które uniemożliwiałyby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z funkcją i warunkami zagospodarowania terenu oraz przepisami szczególnymi, przy czym

nowe granice działek powinny być poprowadzone prostopadle bądź równolegle do drogi publicznej obsługującej dany teren;

- 2) w przypadku istniejących nierównoległych i nieprostokątnych podziałów działek do układu drogowego możliwość zachowania dotychczasowego kąta dla nowotworzonych działek;
- 3) nowoutworzone działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- 4) przy wydzielaniu działek budowlanych zapewnienie dojazdu do pól uprawnych o szerokości min. 6,0 m.

2. Na działkach budowlanych wydzielonych na rysunku planu z nieruchomości wpisanych do ewidencji gruntów jako tereny rolne, należy zapewnić dojazdy do pozostałej części nieruchomości przeznaczonej w planie jako tereny upraw rolnych (R);

3. Na działkach, o których mowa w pkt.1, a przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (MN), dopuszcza się lokalizowanie obiektów obsługi terenów rolnych, na warunkach zgodnych z przepisami szczególnymi;

4. Dla poszczególnych terenów ustala się minimalną wielkość nowotworzonych działek, których wielkości podano w rozdziale 6.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu ustala się, iż do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem, obowiązuje ich wykorzystanie w sposób tymczasowy.

Rozdział 3 **Ustalenia dotyczące komunikacji**

§ 15. Drogi i ulice, znajdujące się na obszarze planu i oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD są drogami publicznymi.

§ 16. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w rozdz. 6, następuje z przylegających ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych. Za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się bezpośrednią obsługę z drogi zbiorczej KDZ01.

§ 17. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny przeznaczone na cele obsługi komunikacyjnej:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ01** przeznaczony na przebieg drogi klasy zbiorczej, dla której ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa w liniach rozgraniczających 20,0 m wraz z poszerzeniami na skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szerokości 3,5 m każdy,
 - c) zachowanie istniejącej zieleni,
 - d) chodniki dla pieszych zlokalizowane min. po jednej stronie jezdni;
 - e) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - f) w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych,
 - g) lokalizację skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ02** przeznaczony na przebieg drogi klasy zbiorczej, dla której ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa w liniach rozgraniczających 20,0 m wraz z poszerzeniami na skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szerokości 3,5 m każdy,
 - c) zachowanie istniejącej zieleni,
 - d) chodniki dla pieszych zlokalizowane min. po jednej stronie jezdni;
 - e) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - f) w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych,
 - g) lokalizację skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren oznaczony na rysunku panu symbolem **KDL01** przeznaczony na przebieg drogi klasy lokalnej, dla której ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających 15,0 m wraz z poszerzeniami na skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szerokości 3,5 m każdy,
 - c) obowiązek nasadzenia zieleni,
 - d) chodniki dla pieszych zlokalizowane min. po jednej stronie jezdni;
 - e) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - f) w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych,
 - g) możliwość lokalizacji elementów małej architektury;
- 4) teren oznaczony na rysunku panu symbolem **KDL02** przeznaczony na przebieg drogi klasy lokalnej, dla której ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających 15,0 m wraz z poszerzeniami na skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szerokości 3,5 m każdy,
 - c) obowiązek nasadzenia zieleni,
 - d) chodniki dla pieszych zlokalizowane min. po jednej stronie jezdni;
 - e) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - f) w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych,
 - g) możliwość lokalizacji elementów małej architektury;
- 5) teren oznaczony na rysunku panu symbolem **KDL03** przeznaczony na przebieg drogi klasy lokalnej, dla której ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających 12,0 m wraz z poszerzeniami na skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szerokości 3,5 m każdy,
 - c) obowiązek nasadzenia zieleni,
 - d) chodniki dla pieszych zlokalizowane min. po jednej stronie jezdni;
 - e) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - f) w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych,
 - g) możliwość lokalizacji elementów małej architektury;

- 6) tereny oznaczone na rysunku panu symbolem **KDD**, przeznaczone na przebieg dróg klasy dojazdowej, dla których ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających 8,0m ÷ 12,0 m wraz z poszerzeniami na skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szerokości minimum 3,0 m każdy,
 - c) chodniki dla pieszych zlokalizowane min. po jednej stronie jezdni;
 - d) możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych,
 - f) możliwość lokalizacji elementów małej architektury jak słupy ogłoszeniowe, ławki, kosze na śmieci i elementy dekoracyjne;
- 7) tereny oznaczone na rysunku panu symbolem **KDW**, przeznaczone na przebieg dróg klasy wewnętrznej, dla których ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających 6,0m ÷ 10,0 m wraz z poszerzeniami na skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szerokości minimum 2,5 m każdy,
 - c) możliwość lokalizacji elementów małej architektury jak słupy ogłoszeniowe, ławki, kosze na śmieci i elementy dekoracyjne,
 - d) możliwość zakończenia placem manewrowym.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów wyznaczonych w planie na cele zabudowy z istniejącego wodociągu grupowego bazującego na ujęciu w Łękińsku (240 m³/h) po rozbudowie sieci rozdzielczej;
- 2) budowa nowych odcinków sieci w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, na warunkach określonych przez zarządcę drogi i dostawcę wody;
- 3) jako rezerwowe źródła zaopatrzenia na wypadek sytuacji kryzysowych zabezpieczone przed skażeniem i radiacją studnie publiczne według planu ochrony cywilnej gminy.

§ 19. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych ze wszystkich terenów wyznaczonych w planie na cele zabudowy do istniejącego systemu kanalizacyjnego prowadzącego do oczyszczalni ścieków w Łękińsku (400 m³/d) po rozbudowie sieci rozdzielczej;
- 2) budowa nowych odcinków sieci w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi i odbiorcę ścieków;
- 3) odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy luźnej i rozproszonej poprzez spływ powierzchniowy; z terenów zabudowy zwartej, większej powierzchni dachów i placów utwardzonych oraz obiektów stacji paliw, warsztatów samochodowych, parkingów itp. miejsc narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi – możliwość odwodnienia do rowów odwadniających po ich uzdatnieniu w separatorach lub innych urządzeniach chroniących przed skażeniem;

- 4) rozwój kanalizacji deszczowej poprzez rozbudowę istniejącego układu i budowa nowych systemów na terenach planowanej zabudowy.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie terenów nowych zainwestowań z istniejącego systemu linii elektroenergetycznych 15 kV poprzez budowę nowych odcinków linii zasilających, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia;
- 2) utrzymanie korytarza wolnego od zabudowy o szerokości po 7,5 m od osi linii napowietrznej 15 kV jako strefa oddziaływania pól elektromagnetycznych;
- 3) rozwiązanie kolizji istniejących linii napowietrznych 15 kV z planowaną zabudową poprzez przełożenie linii z zaleceniem jej zamiany na linię kablową;
- 4) lokalizacja nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wydzielonych działkach o wymiarach minimum 5 x 5 m z dojazdem z drogi publicznej bądź jako stacji kontenerowych z dostępem z zatoki drogi publicznej; ewentualna konieczność przesunięcia lokalizacji stacji transformatorowych nie wymaga zmiany niniejszej uchwały przy zachowaniu ww. wymogów;
- 5) lokalizacja i budowa sieci kablowej średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, na warunkach określonych przez zarządcę drogi i gestora sieci;
- 6) oświetlenie zewnętrzne z sieci oświetlenia ulic prowadzonej według wymogów jw.

§ 21. W zakresie przesyłu informacji i łączności:

- 1) lokalizację sieci przesyłowych w pasie drogowym z wyłączeniem terenów jezdni;
- 2) dopuszcza się prowadzenie linii przesyłowych poza pasem drogowym pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu;

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie terenów nowych zainwestowań z przebiegającego przez gminę Kleszczów gazociągu średniego ciśnienia poprzez wykorzystanie istniejących i budowę nowych odcinków sieci rozdzielczej;
- 2) budowa nowych odcinków sieci w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, na warunkach określonych przez zarządcę drogi i dostawcę gazu;
- 3) zasady lokalizacji gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) lokalne źródła ciepła (indywidualne bądź grupowe) na terenach budownictwa jednorodzinnego, przemysłu i usług przy stosowaniu paliwa ekologicznego;;
- 2) sukcesywne eliminowanie istniejących nieekologicznych kotłowni na paliwa stałe i zakaz ich odtwarzania.

§ 24. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) kompleksowe działania według „Planu gospodarki odpadami dla gminy Kleszczów na lata 2004 – 2015” z 2003 roku; w tym korzystanie z przewidzianego do rozbudowy rejonowego składowiska odpadów w Woli Kruszyńskiej gm. Bełchatów.
- 2) ustala się, że odpady komunalne będą gromadzone w indywidualnych pojemnikach ustawionych na poszczególnych działkach i wywożone na składowisko w Woli Kruszyńskiej gm. Bełchatów oraz planowanego regionalnego

zakładu termicznego przetwarzania odpadów w strefie przemysłowej w Bogumiłowie.

§ 25. Ustalenia ogólne dotycząca infrastruktury technicznej:

- 1) plan dopuszcza realizację nieprzewidzianej w nim infrastruktury technicznej w razie wystąpienia takiej potrzeby pod warunkiem maksymalnego respektowania funkcji danego terenu i z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów szczególnych.

Rozdział 5

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 26. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia planu - wysokość stawki procentowej, o której mowa w ust. 1 ustala się na poziomie:

- 1) 10% - dla terenów oznaczonych symbolami U i MN/U;
- 2) 0 % - dla pozostałych terenów.

DZIAŁ III

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN:**

- 1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest funkcja usługowa o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu i obiekty inwentarskie;

2. Dla terenów wymienionych w pkt 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki wynoszącą 1200 m²;
- 2) zachowuje się istniejące zagospodarowanie z dopuszczeniem jego przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 3) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40 %;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45 %;
- 5) min. szer. frontu nowo tworzonej działki – 20 mb;
- 6) wysokość zabudowy – 11 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
- 7) dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia dachu 30 – 45° (przy zastosowaniu dachów mansardowych dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachów, odpowiednio do ich formy i konstrukcji);

- 8) zaleca się nawiązywanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (gabaryty budynku, poziom parteru, kształt dachu, kolorystyka elewacji, detalowanie), w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych;
 - 9) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu wolnostojącego tworzącego z nim całość architektoniczną;
 - 11) zaleca się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych;
 - 12) dopuszcza się lokalizowanie garaży i obiektów gospodarczych w granicy pod warunkiem, że będą one zblokowane z zabudową o podobnym przeznaczeniu znajdującą się na działce sąsiada;
 - 13) maksymalna wysokość garażu, budynku gospodarczego i usługowego 6,0m, kształt dachu w nawiązaniu do budynku mieszkalnego;
 - 14) w przypadku zabudowy inwentarskiej obowiązuje maksymalna wysokość 11,0m i dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20 – 45°.
3. Obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziałach 2, 3, 4 i 5.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN:

- 1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest funkcja usługowa o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu.

2. Dla terenów wymienionych w pkt 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki wynoszącą 1500 m²;
- 2) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 60%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 4) min. szer. frontu działki nowo tworzonej działki – 20 mb;
- 5) wysokość zabudowy – 11 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
- 6) dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia dachu 30 – 45° (przy zastosowaniu dachów mansardowych dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachów, odpowiednio do ich formy i konstrukcji);
- 7) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu wolnostojącego tworzącego z nim całość architektoniczną;
- 9) lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, bądź w formie wolnostojącej;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego jako zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej w ilości nie więcej niż jeden budynek;
- 11) maksymalna wysokość garażu, budynku gospodarczego i usługowego 6,0m, kształt dachu w nawiązaniu do budynku mieszkalnego;
- 12) w przypadku zabudowy inwentarskiej obowiązuje maksymalna wysokość 11,0m i dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20 – 45°.

3. Obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziałach 2, 3, 4 i 5.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**:

- 1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (usługi różnego typu np. gastronomiczne, hotelowe, handlu oraz drobnego rzemiosła);
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są parkingi w ilości większej niż określono w §11.

2. Dla terenów wymienionych w pkt 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki wynoszącą 1500 m²;;
 - 2) zaleca się lokalizację w budynku mieszkalnym funkcji usługowej o uciążliwości zamykającej się w granicach działki;
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego i usługowego na jednej działce;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
 - 6) min. szer. frontu nowo tworzonej działki – 20 mb;
 - 7) maksymalną wysokość zabudowy – 11 m dla zabudowy w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe);
 - 8) dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia dachu 20 – 45° (przy zastosowaniu dachów mansardowych dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachów, odpowiednio do ich formy i konstrukcji);
 - 9) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) zaleca się nawiązywanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (gabaryty budynku, poziom parteru, kształt dachu, kolorystyka elewacji, detalowanie), w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych;
 - 11) zaleca się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych;
 - 12) dopuszcza się lokalizowanie obiektów usługowych i gospodarczych w formie wolnostojącej;
 - 13) maksymalna wysokość garażu, budynku gospodarczego i usługowego 6,0m, kształt dachu w nawiązaniu do budynku mieszkalnego;
 - 14) w przypadku zabudowy inwentarskiej obowiązuje maksymalna wysokość 11,0m i dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20 – 45° ;
 - 15) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i gospodarczych w granicy pod warunkiem, że będą one zblokowane z zabudową o podobnym przeznaczeniu znajdującą się na działce sąsiada.
3. Obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziałach 2, 3, 4 i 5.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**:

- 1) ustala się że przeznaczeniem podstawowym terenu są usługi publiczne z zakresu kultury, administracji, bankowe;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są parkingi w ilości większej niż określono w §11.

2. Dla terenu wymienionego w pkt 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) zachowuje się istniejące zagospodarowanie z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy;
- 2) ustala się zakaz podziału terenu;

- 3) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 15%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 6) dachy płaskie lub wielopołaciowe o kącie nachylenia dachu 30 – 40°;
- 7) lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku lub integralnie z nim związanych, bądź w formie wolnostojącej;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na działce jako zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej;
- 9) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) maksymalna wysokość garażu lub budynku gospodarczego 6,0m, kształt dachu w nawiązaniu do budynku podstawowego.

3. Obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziałach 2, 3, 4 i 5.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1US** i **2US**:

- 1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa usług sportu i rekreacji (np. boiska sportowe, place zabaw);
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są parkingi w ilości większej niż określono w §11.

2. Dla terenów wymienionych w pkt 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz podziału terenu na działki;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych poza obiektami małej architektury i związanych z obsługą techniczną terenu;
- 3) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 80%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
- 6) dachy płaskie lub wielopołaciowe o kącie nachylenia dachu 30 – 40°, dopuszcza się inne formy i rodzaje dachów;
- 7) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) miejsca postojowe w granicach działki.

3. Obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziałach 2, 3, 4 i 5.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PG**:

- 1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu jest teren powierzchniowej eksploatacji surowców (kopalni żwiru).

2. Dla terenu wymienionego w pkt 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje adaptacja z możliwością rozbudowy, budowy i przebudowy;
- 2) obowiązuje rekultywacja terenu o kierunku leśnym.

3. Obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziałach 2, 3, 4 i 5.

§ 33. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **W**, ustala się zachowanie ujęć wody wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami technicznymi z adaptacją istniejącego zagospodarowania z prawem do przebudowy i rozbudowy wynikającej z potrzeb technologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

2. Obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziałach 2, 3, 4 i 5.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**:

- 1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są tereny leśne;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem drobnych obiektów budowlanych służących gospodarce leśnej i infrastruktury technicznej;
 2. Dla terenu obowiązuje prowadzenie gospodarki leśnej w zakresie niezbędnym dla utrzymania właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej.
 3. Obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziałach 2, 3, 4 i 5.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLZ**:

- 1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są tereny zalesień;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem drobnych obiektów budowlanych (do 30m² pow. użytkowej) oraz obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej;
- 3) do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się wykorzystywanie terenu w sposób dotychczasowy;
- 4) dla terenu **ZLZ** oznaczonego „**ZLZ1**” dopuszcza się powierzchniową eksploatację surowców wraz z zapleczem.
 2. Dla terenu obowiązuje prowadzenie gospodarki leśnej w zakresie niezbędnym dla utrzymania właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej.
 3. Obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziałach 2, 3, 4 i 5.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R**:

- 1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są uprawy rolne;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym terenu są łąki, zadrzewienia i zakrzewienia;
 2. Dla terenu obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, poza obiektami infrastruktury technicznej,
 - 2) dopuszcza się lekkie obiekty (nietrwałe) służące działalności rolniczej;
 - 3) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów obsługi terenów rolnych w pasie 100m licząc od linii rozgraniczającej dróg publicznych na warunkach zgodnych z warunkami szczególnymi.
 3. Obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziałach 2, 3, 4 i 5.

DZIAŁ IV

Rozdział 7 Przepisy końcowe

§ 37. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Kleszczów.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Henrik Michałek