

UCHWAŁA NR

RADY GMINY KLUKI

z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Trząs

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Gminy Kluki uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Trząs zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kluki.

2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w Uchwale Nr 29/V/2015 Rady Gminy Kluki z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Trząs.

§ 2. Uchwała obejmuje:

- 1) ustalenia planu zawarte w treści uchwały;
- 2) ustalenia planu zawarte w części graficznej, będący integralną częścią planu - rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 3) integralne załączniki, niebędące ustaleniami planu:
 - a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załączniki Nr 2 do uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3. Podstawowym celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, w tym pod zabudowę produkcyjno-usługową.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 4.1 Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem numerowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który przeważa na danej działce, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działkach budowlanych w danym terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) usługach - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia w których prowadzona jest działalność gospodarcza służącą zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi oraz powierzchnie biurowe, usługi związane z obsługą samochodów oraz zaplecza towarzyszące tym usługom;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od terenu drogi, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 6) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 5.1 Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;
- 5) teren lasu;
- 6) teren rowu melioracyjnego;
- 7) teren zieleni
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 6. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczony symbolem 1PU;
- 2) tereny lasu, oznaczone symbolem 1ZL, 2ZL, 3ZL;
- 3) teren rowy melioracyjnego, oznaczony symbolem 1Wr;
- 4) teren zieleni, oznaczony symbolem 1Z;
- 5) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, drzewach, urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz stosowania jednorodnych materiałów oraz formy tablic i urządzeń reklamowych zlokalizowanych na działce budowlanej.

2. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od frontu działki:

- 1) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 2,2 m od poziomu terenu, w tym wysokość podmurówki do 60 cm ponad poziom terenu;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z przęseł betonowych oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, oraz prowadzenia działalności wytwórczej, powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby oraz wód podziemnych;
- 4) zakaz wprowadzania do wód oraz do gruntu ścieków przekraczających dopuszczalne normy zawarte w przepisach odrębnych.

2. W zakresie ochrony rowu melioracyjnego ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowu z możliwością jego przebudowy w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy odpowiednio uwzględnić poniższe zasady i warunki.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 1PU – 5.000 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 1PU - 50 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości w przedziale od 80⁰ do 100⁰.

5. Dopuszcza się wydzielenie i zainwestowanie działek niespełniających parametrów określonych w ust. 2, 3, 4 w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do działek budowlanych.

§ 10.1 Ustala się **minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych** dla terenu oznaczonego symbolem 1PU – 5.000 m².

2. Dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w ust. 1 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do działek budowlanych.

§ 11. Cały obszar objęty planem miejscowy położony jest na terenach górniczych „Pole Bełchatów” oraz „Pole Szczerców”.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury, urządzenia wodne, rowy melioracyjne;
- 3) lokalizację budynków na działkach kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją do 5⁰;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15% działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: od 0,01 do 2,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 25 m,
 - f) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 3⁰ do 35⁰;
- 5) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą terenu 1KDZ oraz nowo wydzielanych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 metrów.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasu;
- 2) zakaz składowania mas ziemnych, gruzu, odpadów i złomu.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni;
- 2) pozostawienie terenu, jako biologicznie czynnego;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Wr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rowu melioracyjnego;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów przez rowy melioracyjne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleni i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, ścieżki rowerowe.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem miejscowym za pomocą terenu 1KDZ.

2. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ o szerokości od 7,4 m do 7,6 m, będący poszerzeniem pasa drogowego istniejącej drogi publicznej o projektowanej klasie drogi zbiorczej.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach - 1 miejsce na 5 zatrudnionych oraz dodatkowo 1 miejsce na działce budowlanej przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 17. Ustalenia w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Ustala się możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach, dla których takie dopuszczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć wodociągową o przekrojach od 63 mm do 225 mm;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) wyposażenie obszaru objętego planem miejscowym w kanalizację poprzez projektowaną sieć kanalizacji o przekrojach od 160 mm do 400 mm;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub stosowanie indywidualnych, przyzakładowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających i/lub poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych, rowów, kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz projektowaną kanalizację deszczową o przekrojach od 200 mm do 600 mm.

5. Zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się z projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

6. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazu średniego ciśnienia;
- 2) podłączenie do sieci gazu przewodowego obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;
- 3) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

7. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

9. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych na działkach lub zespołach działek urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 18. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu ustala się w wysokości 0,1%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kluki.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Kluki