

UCHWAŁA NR XX/113/2009
RADY GMINY W KIEŁCZYĞŁOWIE
z dnia 22 maja 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w obrębie geodezyjnym Chorzew w gminie Kielczygłów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XIV/73/2008 Rady Gminy w Kielczygłowie z dnia 29 sierpnia 2008 r., po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kielczygłów Rada Gminy w Kielczygłowie uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Chorzew w gminie Kielczygłów.

2. Obszar objęty planem, o którym mowa w ust. 1 wyznaczony jest na rysunku planu w skali 1:1000.

§2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu – zał. Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu – zał. Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – zał. Nr 3.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Kielczygłowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie w skali 1:1000, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, przedstawiony na rysunku planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) 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;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię w przestrzeni przedstawioną za pomocą rysunku planu, mającą na celu uporządkowanie zabudowy;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;

- 9) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej najwyższego punktu dachu lub attyki i rzędnej najniższej położonego punktu na naturalnej warstwy terenu znajdującego się w obrysie zewnętrznym budynku;
- 12) wysokości posadowienia parteru - należy przez to rozumieć różnicę rzędnej posadzki parteru budynku i rzędnej terenu w najniższym położonym punkcie w obrysie zewnętrznym budynku;
- 13) przepisach odrębnych i szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren górniczy), oznaczony na rysunku planu symbolem **MN_{PG}**;
- 2) teren zabudowy produkcyjno-usługowej (teren górniczy), oznaczony na rysunku planu symbolem **PU_{PG}**.

§5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§6. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ze względu na specyfikę obszaru, w celu uporządkowania zabudowy wprowadza się następujące ustalenia w stosunku do istniejących budynków:
 - budynki istniejące, które znajdują się w części w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a drogą publiczną, podlegają remontowi, przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie (nie przekraczając linii zabudowy elementami stanowiącymi rozbudowę) - przy nadbudowie i rozbudowie należy stosować zasady kształtowania formy architektonicznej jak dla zabudowy nowej, przy czym dopuszcza się rodzaj dachu (kąt nachylenia połaci), jaki występuje w istniejącej części budynków;
 - budynki istniejące, które znajdują się w całości w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, podlegają remontowi, przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie (nie przekraczając linii zabudowy elementami stanowiącymi rozbudowę) - przy nadbudowie i rozbudowie należy stosować zasady kształtowania formy architektonicznej jak dla zabudowy nowej, przy czym dopuszcza się rodzaj dachu (kąt nachylenia połaci), jaki występuje w istniejącej części budynków;
 - b) ze względu na specyfikę obszaru, w celu uporządkowania zabudowy wprowadza się następujące ustalenia w stosunku do projektowanych budynków:
 - projektowane budynki należy sytuować względem nieprzekraczalnej linii zabudowy w ten sposób, że w linii tej może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku drogi publicznej (nie dotyczy takich elementów

- architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, przypora, pilaster, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego);
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, a znajdujące się w niej pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
 - b) obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN_{PG} jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - c) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
 - ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych norm emisji hałasu na granicy z terenami chronionymi akustycznie,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- a) w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- a) zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni przekraczającej 6 m²;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- a) na obszarze objętym planem nie występuje sieć drenarska, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie,
 - b) obszar objęty planem znajduje się w terenie górniczym „Pole Szczerców”;
 - teren górniczy „Pole Szczerców” wyznaczony został w koncesji Nr 25/97 z dnia 01.10.1997 r. z późn. zm., udzielonej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa dla Kopalni Węgla Brunatnego „Bełchatów” S.A. w Rogowcu na wydobywanie węgla brunatnego oraz kopalin towarzyszących ze złoża węgla brunatnego „Bełchatów – pole Szczerców”; koncesja jest ważna do dnia 17.09.2038 r.,
 - c) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- a) zakaz realizacji obiektów (wież, kominów, masztów, słupów itp.) o wysokości 50 m n.p.t. i większej;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- a) istniejący system komunikacji uznaje się za wystarczający dla planowanego przedsięwzięcia,
 - b) zasilanie w energię elektryczną:
 - z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
 - c) zaopatrzenie w wodę:
 - z wodociągu wiejskiego,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących,
 - obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych, powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - należy stosować nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła,
 - e) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - docelowym i zasadniczym rozwiązaniem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych z terenu Chorzewa będzie oczyszczalnia ścieków w miejscowości Chorzew Kolonia,
 - dopuszcza się lokalizację oczyszczalni w terenach produkcyjnych, przy zakładach produkcyjnych,

- na terenach, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza, w wyniku której powstają ścieki przemysłowe, ustala się obowiązek ich neutralizacji i wstępnego podczyszczania w granicach własnego terenu przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej,
- do czasu zakończenia budowy kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) tylko jako rozwiązanie tymczasowe - wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni,
- f) odprowadzenie wód opadowych:
 - powierzchniowo, do istniejącej kanalizacji deszczowej w drodze lokalnej graniczącej od wschodu z obszarem objętym planem,
 - należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
 - obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej,
- g) usuwanie nieczystości stałych:
 - w oparciu o gminny system oczyszczania,
 - obowiązek gromadzenia odpadów stałych w szczelnych pojemnikach w granicach działki,
 - obowiązek zapewnienia odbioru odpadów przez służby specjalistyczne;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - a) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, aniżeli dotychczasowy;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynoszą:
 - a) 10% dla terenu MN_{PG},
 - b) 20% dla terenów PU_{PG}.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§7. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren górniczy), oznaczony na rysunku planu symbolem MN_{PG}.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych,
 - c) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi lokalnej graniczącej od wschodu z obszarem objętym niniejszym planem lub z dróg ustalonych w innych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego graniczących z obszarem objętym niniejszym planem,
 - ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań: min. 2;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia:
 - 180 cm,
 - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - 40%,

- b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 0,4,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 40%,
- d) wysokość zabudowy:
 - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- f) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm,
- g) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci,
 - kąt nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
 - dopuszcza się stosowanie lukarn,
 - pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce budowlanej;
- 4) szczególne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - 18 m,
 - c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego:
 - 80° - 90°.

§8. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę produkcyjno-usługową (teren górniczy), oznaczony na rysunku planu symbolem **PU_{PG}**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

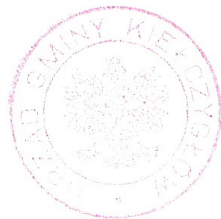
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się lokalizację funkcji usługowej i produkcyjnej wraz z niezbędnym zapleczem socjalnym, administracyjnym i gospodarczym,
 - b) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem zachowania zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - c) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi lokalnej graniczącej od wschodu z obszarem objętym niniejszym planem lub z dróg ustalonych w innych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego graniczących z obszarem objętym niniejszym planem,
 - rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki budowlanej, z uwzględnieniem następujących wskaźników:
 - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zakładów produkcyjno-usługowych - jedno stanowisko na 3 zatrudnionych,
 - dla obiektów administracyjnych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 15 m² powierzchni użytkowej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia:
 - 180 cm,
 - b) stosowanie od strony dróg wyłącznie ogrodzenia azurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 powierzchni pionowej,
 - c) dopuszcza się stosowanie częściowego ogrodzenia lub brak ogrodzenia,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - e) w przypadku występowania gruntów słabonośnych, znacznych spadków terenu oraz wysokiego poziomu wód gruntowych, na etapie projektów budowlanych dla

- posadowionych obiektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - 80%,
 - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - 1,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - do 10 m,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - f) rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci: do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie lukarn;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) nie ustala się konieczności przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu,
 - b) działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu,
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - 1000 m²,
 - d) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - 18 m,
 - e) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego:
 - 80° - 90°.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§9. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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



PRZEWODNICZĄCY
Rad Gminy
[Signature]
Radosław Paździwiatr