



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 10 lipca 2018 r.

Poz. 3423

UCHWAŁA NR LIII/460/2018 RADY GMINY BEŁCHATÓW

z dnia 19 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kałdunach i Dobrzelowie

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 2018 r. poz. 994, zm. z 2018 r. poz. 1000) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, zm. z 2017 r. poz. 1566), w związku z Uchwałą Nr XVIII/185/2016 Rady Gminy Bełchatów z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kałdunach i Dobrzelowie, Rada Gminy Bełchatów po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bełchatów, przyjętego uchwałą Nr XII/99/2011 Rady Gminy Bełchatów z dnia 2 września 2011 roku, zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/366/2017 z dnia 12 września 2017 roku uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Kałdunach i Dobrzelowie, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały i będący jego integralną częścią.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich audytów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) będące ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) symbole terenów,
 - e) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych,
 - f) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych,
 - g) stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP,
 - h) miejsce posakralne - cmentarz ewangelicki z XIX w.,
 - i) linia elektroenergetyczna napowietrzna najwyższego napięcia 400 kV wraz z pasem technologicznym,
 - j) linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15 kV,
 - k) granica strefy technicznej od linii elektroenergetycznych,
 - l) granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów - użytek ekologiczny – zarośnięte torfowisko;
- 3) oznaczenia informacyjne:
- a) powierzchnie terenów w hektarach,
 - b) oś drogi wojewódzkiej.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 3) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni wyznaczonej przez rzut kondygnacji podziemnych oraz powierzchni takich elementów jak gzymsy, okapy, schody terenowe, pochylnie, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji, zadaszenia i innych podobnych elementów;
- 4) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 8) **teren zabudowy usługowo-produkcyjnej** - należy przez to rozumieć teren, na którym funkcje produkcyjna, składy i magazyny oraz funkcja usługowa mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach;
- 9) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;

10) **zielen krajobrazowa** - należy przez to rozumieć tereny zieleni niskiej i wysokiej w ciągach dolin tworzące pasma ekologiczne o dużym znaczeniu przyrodniczo-krajobrazowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 3) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) **U/P/UC** - tereny usługowo - produkcyjne, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 5) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 6) **ZK** - tereny zieleni krajobrazowej;
- 7) **ZC** - teren zieleni cmentarnej;
- 8) **ZL** - tereny lasów;
- 9) **R** - tereny rolnicze;
- 10) **KDGP** - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 11) **KDG** - teren drogi głównej;
- 12) **KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 13) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 14) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 15) **KL** – tereny komunikacji lotniczej;
- 16) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu po obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu, nie większa niż: 25 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1 nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, dla których nie może być większa niż 70 m,
 - b) masztów i wież telefonii komórkowej, dla których nie może być większa niż 5 m;
- 3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej na wszystkich terenach;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym opracowaniem planu znajduje się - użytek ekologiczny – zarośnięte torfowisko w Kałdunach na dz. nr 261;
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) **MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską miejsce posakralne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu – cmentarz ewangelicki w Kałdunach z XIX w.;
- 2) dla miejsca posakralnego, o którym mowa w pkt 1, obowiązuje:
 - a) utrzymanie i konserwacja zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego, takich jak: historyczne ogrodzenia, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
 - b) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób nie naruszający ich zabytkowej substancji, na terenie posakralnym obowiązuje konieczność zachowania i ekspozycji relikwii dawnego zagospodarowania,
 - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 3) wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
 - a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na części obszaru planu wyznacza się strefę "B" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, w której:
 - a) obowiązuje zachowanie i uporządkowanie historycznego układu przestrzennego,
 - b) obowiązuje wymóg zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły;
- 5) obowiązuje ochrona udokumentowanych stanowisk archeologicznych, znajdujących się w ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

Miejscowość	Numer stanowiska na obszarze/Numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
Kałduny	AZP 74-51/1	osada	późne średniowiecze
		osada	nowożytność
Kałduny	AZP 74-51/2	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
		osada	nowożytność
Kałduny	AZP 74-51/3	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
		osada	nowożytność

- 6) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 4 wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) następujące tereny ustala się jako obszary przestrzeni publicznej:
 - a) tereny dróg publicznych: **KDGP, KDG, KDL, KDD**,
 - b) tereny dróg wewnętrznych **KDW**,
 - c) tereny zieleni urządzonej **ZP**;
- 3) dla terenów wymienionych w pkt 2 wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) część terenów znajduje się w strefach technicznych oraz pasach technologicznych dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) najwyższego napięcia 400 kV relacji Rogowiec - Ołtarzew, Rogowiec – Płock o szerokości 60,00 m (po 30,00 m od osi linii),
 - b) średniego napięcia 15 kV o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii),w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów **MN, MN/U, U, U/P/UC**, graniczących z terenami **ZL** obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla terenów **MN, MN/U, U**,
 - b) 1000 m² dla terenów **U/P/UC**,
 - c) 2 m² dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 20 m dla terenów **MN, MN/U**,
 - b) 15 m dla terenów **U, U/P/UC**,
 - c) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:
 - a) droga główna ruchu przyspieszonego (**KDGP**),
 - b) droga główna (**KDG**),
 - c) drogi lokalne (**KDL**),
 - d) drogi dojazdowe (**KDD**),
 - e) drogi wewnętrzne (**KDW**);
- 2) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanej komunikacji wewnętrznej:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 5 m,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia utwardzona;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona;
- 5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - a) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
 - dla zabudowy usługowej – 5 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m² – 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy sytuować na nieruchomości, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 11. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R** i **ZL**;
- 3) sieci uzbrojenia terenu obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody,
 - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) ustala się rozdzielczy system odprowadzania ścieków komunalnych,
 - b) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, w tym dla zabudowy usługowej zlokalizowanej na terenach **MN/U**,
 - d) ustala się sposób postępowania ze ściekami przemysłowymi, przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich odprowadzenie powierzchniowe do gruntu w obrębie działki,
 - c) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych ogólnodostępnych,
 - d) ustala się usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, ekogroszek, drewno, biomasa, a także urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania lub energii odnawialnej pozyskiwanej z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni, z zastrzeżeniem lit. c,
 - dla terenów **U/P/UC** dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą wytworzoną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną wytworzoną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni, z zastrzeżeniem lit. c,
 - dla terenów **U/P/UC** dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną wytworzoną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe, z zastrzeżeniem lit. e,
 - budowa stacji transformatorowych wolnostojących, z zapewnieniem do nich dojazdu,
 - dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - ustala się utrzymanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia 400 kV;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- ustala się stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
 - ustala się sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, z zastrzeżeniem lit. c,
 - dopuszcza się gromadzenie odpadów w sposób zorganizowany dla kilku budynków;
- 12) w zakresie melioracji obowiązuje:
- modernizacja systemów melioracyjnych,
 - budowa sieci drenarskich w zależności od warunków gruntowo-wodnych,
 - wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia pasa technicznego o szerokości min. 2,5 m wolnego od nasadzeń roślinności wysokiej, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

§ 12. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne:

- tereny dróg publicznych (**KDGP, KDG, KDL, KDD**);
- tereny zieleni urządzonej (**ZP**).

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

Określa się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające:
 - usługi nieuciążliwe,
 - rzemiosło,
 - zabudowa zagrodowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych,
 - b) budynek mieszkalny jednorodzinny jako wolnostojący lub bliźniaczy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w lit. a nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
 - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych i usługowych: nie większa niż 12 m,
 - gospodarczych i garaży: nie większa niż 6 m,
 - gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej: nie większa niż 12 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie większa niż 3,
 - e) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,05,
 - maksymalna: 1,5,
 - f) geometria dachu - dachy strome dwu lub wielospadowe, w tym kopertowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m².

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa,

- b) uzupełniające – zabudowa zagrodowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych,
 - b) budynek mieszkalny jednorodzinny jako wolnostojący lub bliźniaczy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w lit. a nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
 - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych i usługowych: nie większa niż 12 m,
 - gospodarczych i garaży: nie większa niż 6 m,
 - gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej, nie większa niż 12 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie większa niż 3,
 - e) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,05,
 - maksymalna: 1,5,
 - f) geometria dachu - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m².

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny jako wolnostojący lub bliźniaczy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w lit. a nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
 - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych i usługowych: nie większa niż 12 m,
 - gospodarczych i garaży: nie większa niż 8 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie większa niż 3,
 - e) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,05,

- maksymalna: 1,8,
- f) geometria dachu - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie,
- g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m².

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - usługowych: nie większa niż 12 m,
 - gospodarczych i garaży: nie większa niż 6 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 1,5,
 - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m².

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.U/P/UC, 2.U/P/UC, 3.U/P/UC, 4.U/P/UC, 5.U/P/UC, 6.U/P/UC, 7.U/P/UC, 8.U/P/UC** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa usługowo-produkcyjna,
 - b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, obowiązujących w dniu uchwalenia planu, w tym instalacji do produkcji mas bitumicznych oraz instalacji do produkcji betonu, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
 - b) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - c) wyznacza się granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie których:
 - oddziaływanie planowanych funkcji nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych dla terenu inwestycji i terenów sąsiadujących, określonych w przepisach szczególnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby, drgań, szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych,
 - obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych na budynkach – 3 m,

- obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych wolnostojących – 5 m,
 - panele fotowoltaiczne należy tak ustawić, aby nie powodowały oślepienia użytkowników dróg publicznych,
- d) dla przeznaczenia obiektów produkcyjnych, składowe i magazyny obowiązuje składowanie i magazynowanie w budynkach;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 18 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 1,5,
 - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 25°,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zieleń urządzonej,
 - b) uzupełniająca - sport i rekreacja;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) sport i rekreację dopuszcza się wyłącznie jako urządzenia terenowe,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZK, 2.ZK, 3.ZK, 4.ZK, 5.ZK, 6.ZK, 7.ZK, 8.ZK, 9.ZK, 10.ZK, 11.ZK, 12.ZK, 13.ZK, 14.ZK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zieleń krajobrazowa,
 - b) uzupełniająca - wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zieleń cmentarna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje urządzenie elementów małej architektury i oświetlenia w sposób nawiązujący do historycznego układu przestrzennego,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - w obrębie dawnego cmentarza ewangelickiego z XIX w., oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 pkt 1 i 2.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL, 17.ZL, 18.ZL, 19.ZL, 20.ZL, 21.ZL, 22.ZL** obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe terenu - lasy.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren rolniczy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy siedliskowej i zabudowy związanej z produkcją rolną.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna główna ruchu przyspieszonego (fragment obwodnicy Bełchatowa);
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu od 11,5 m do 68,0 m, zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu).

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna główna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 16,0 m do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość jezdni – minimum 6 m,
 - c) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla **1.KDL** od 14,5 m do 20,0 m,
 - dla **2.KDL** od 10,0 m do 18,0 m,
 - dla **3.KDL, 4.KDL** -15,0 m,
 - dla **5.KDL** od 12,0 m do 18 m,
 - dla **6.KDL** od 9,0 m do 20,0 m,

z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) drogi **5.KDL** i **6.KDL** skomunikowane z drogą **KDGP** poprzez istniejące zjazdy publiczne,
- d) szerokość jezdni – minimum 5 m,
- e) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla **1.KDD** od 7,5 m do 16,0 m,
 - dla **2.KDD, 3.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 11.KDD, 13.KDD** – 10 m,

- dla **4.KDD** od 7,5 m do 10,0 m,
- dla **10.KDD** od 10,0 m do 13,0 m,
- dla **12.KDD** od 7,5 m do 19,0 m,
- dla **14.KDD** od 7 m do 20 m,

z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
- d) chodniki - co najmniej jednostronne,
- e) na terenie **14.KDD** wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **KL**, obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu do wysokości 0,5 m.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla **1.KDW** – 8,0 m,
 - dla **2.KDW, 4.KDW** – 7,5 m,
 - dla **3.KDW** od 7,5 m do 10,0 m,
 - dla **5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 9.KDW, 11.KDW** - 10,0 m,
 - dla **8.KDW** - 9,0 m,
 - dla **10.KDW** od 6,0 m do 8,5 m,
 - dla **12.KDW** - 3,5 m,

z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - komunikacja lotnicza – lądowisko Bełchatów – Kałduny,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - nie większa niż 2,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,05,
 - maksymalna: 0,6,
 - e) geometria dachu - dachy o dowolnej formie i geometrii,

- f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.E, 2.E** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków - nie większa niż 5 m,
 - b) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni terenu,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bełchatów.

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

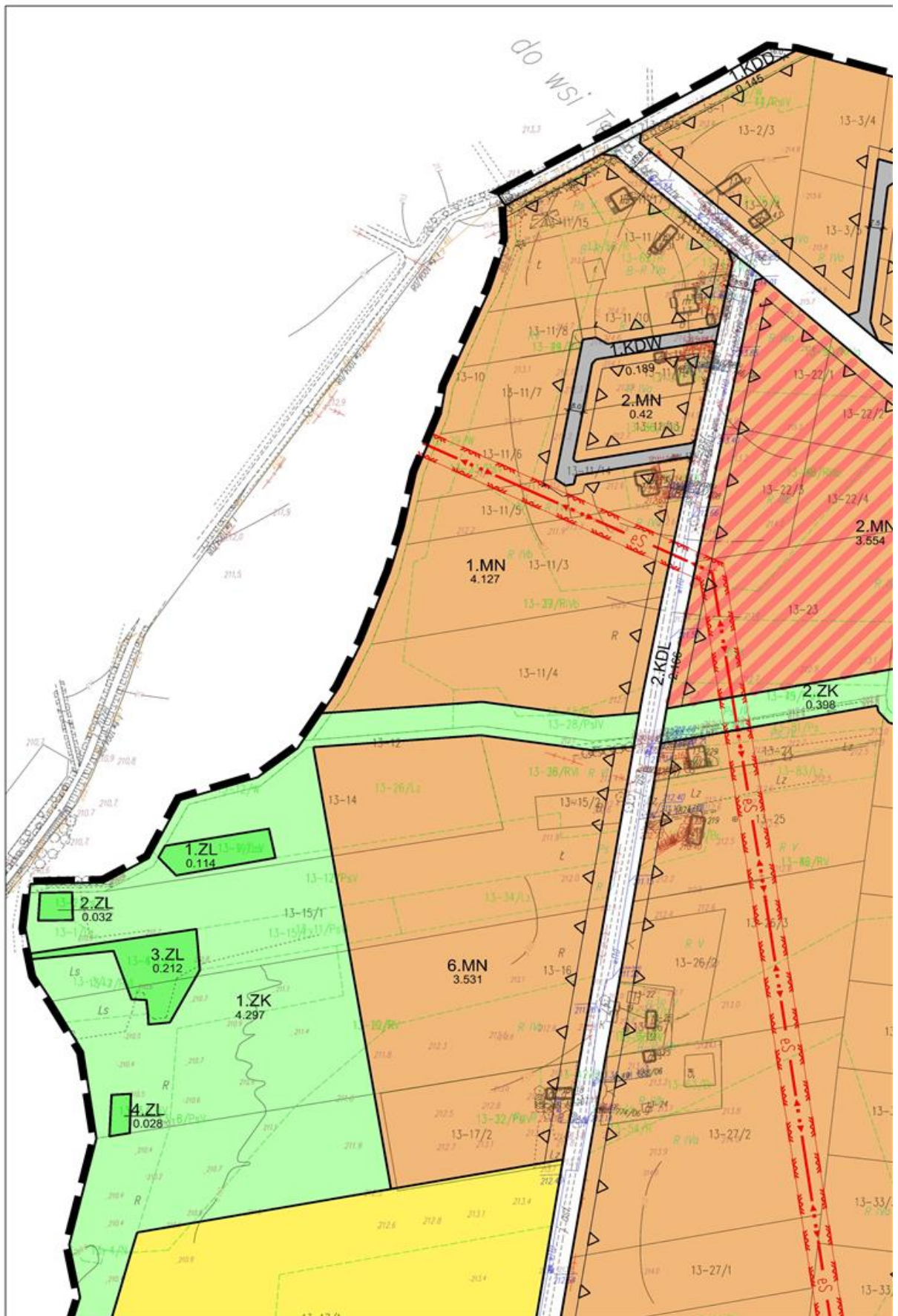
Przewodniczący Rady Gminy Bełchatów

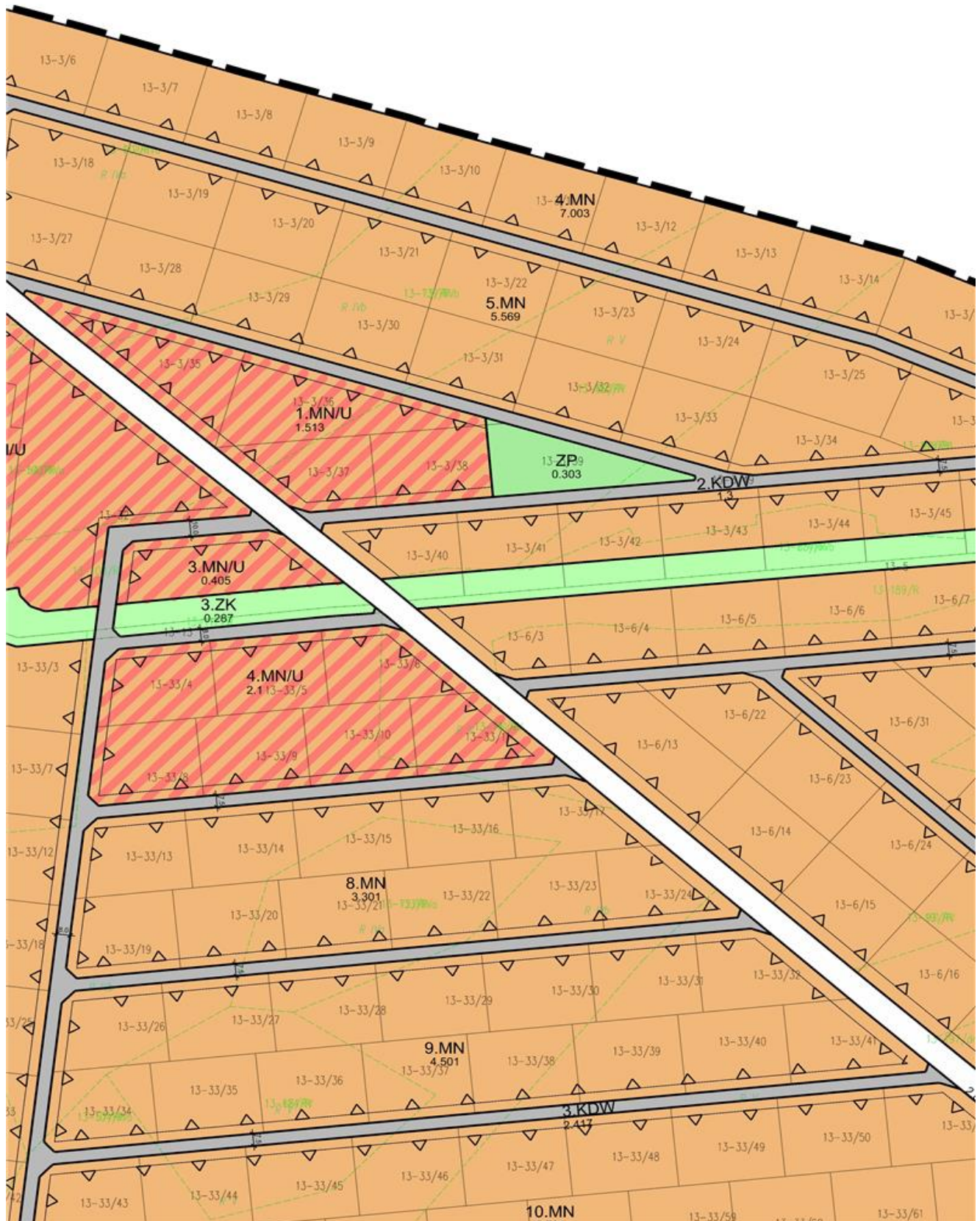
Jacek Ludwiczak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIII/460/2018
Rady Gminy Belchatów
z dnia 19 czerwca 2018 r.

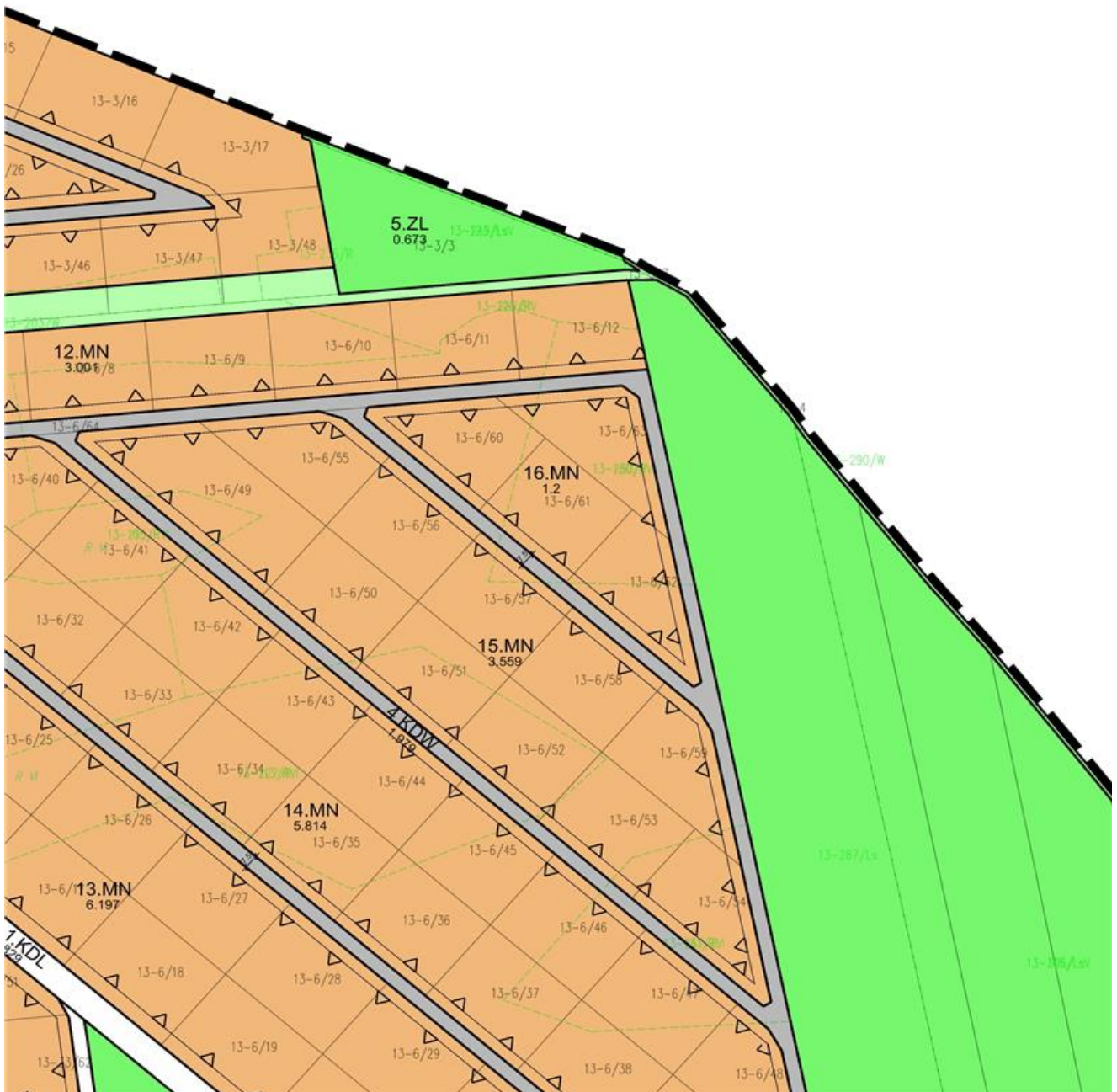
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Kaldunach i Dobrzelowie



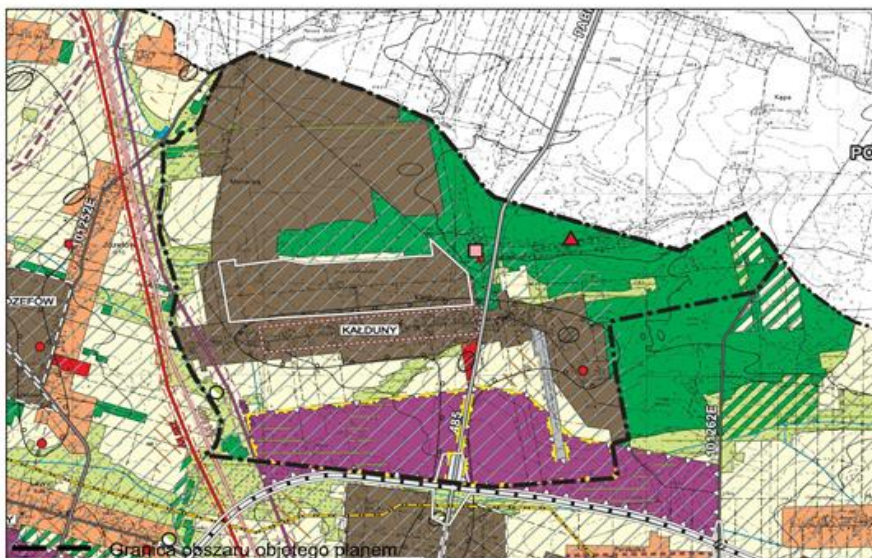




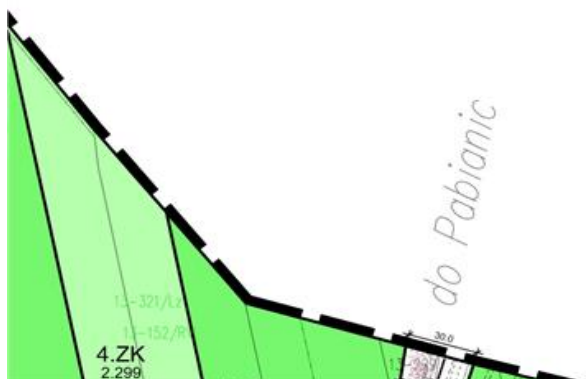
M



II EJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWA



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMI
BELCHATÓW, UCHWAŁA NR XII/99/2011 RADY GMINY BELCHATÓW Z DNIA 2 WRZEŚNIA 2011 R.,
ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVIII/366/2017 Z DNIA 12 WRZEŚNIA 2017 R.

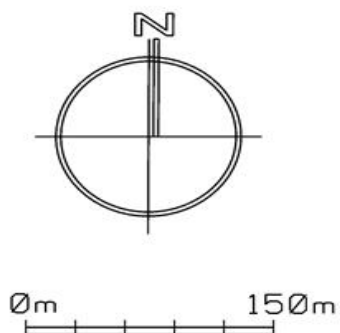


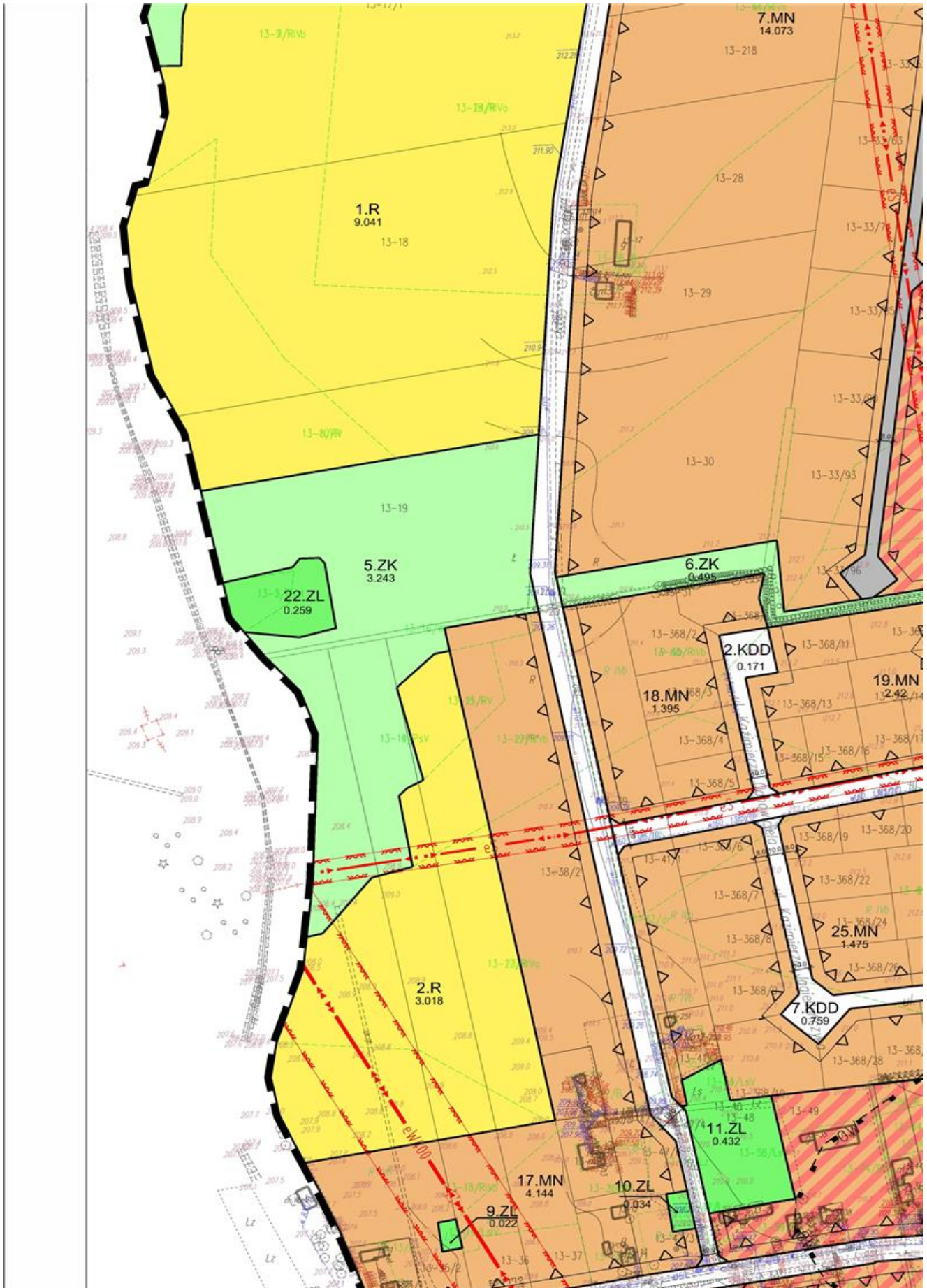
CH I DOBRZELOWIE

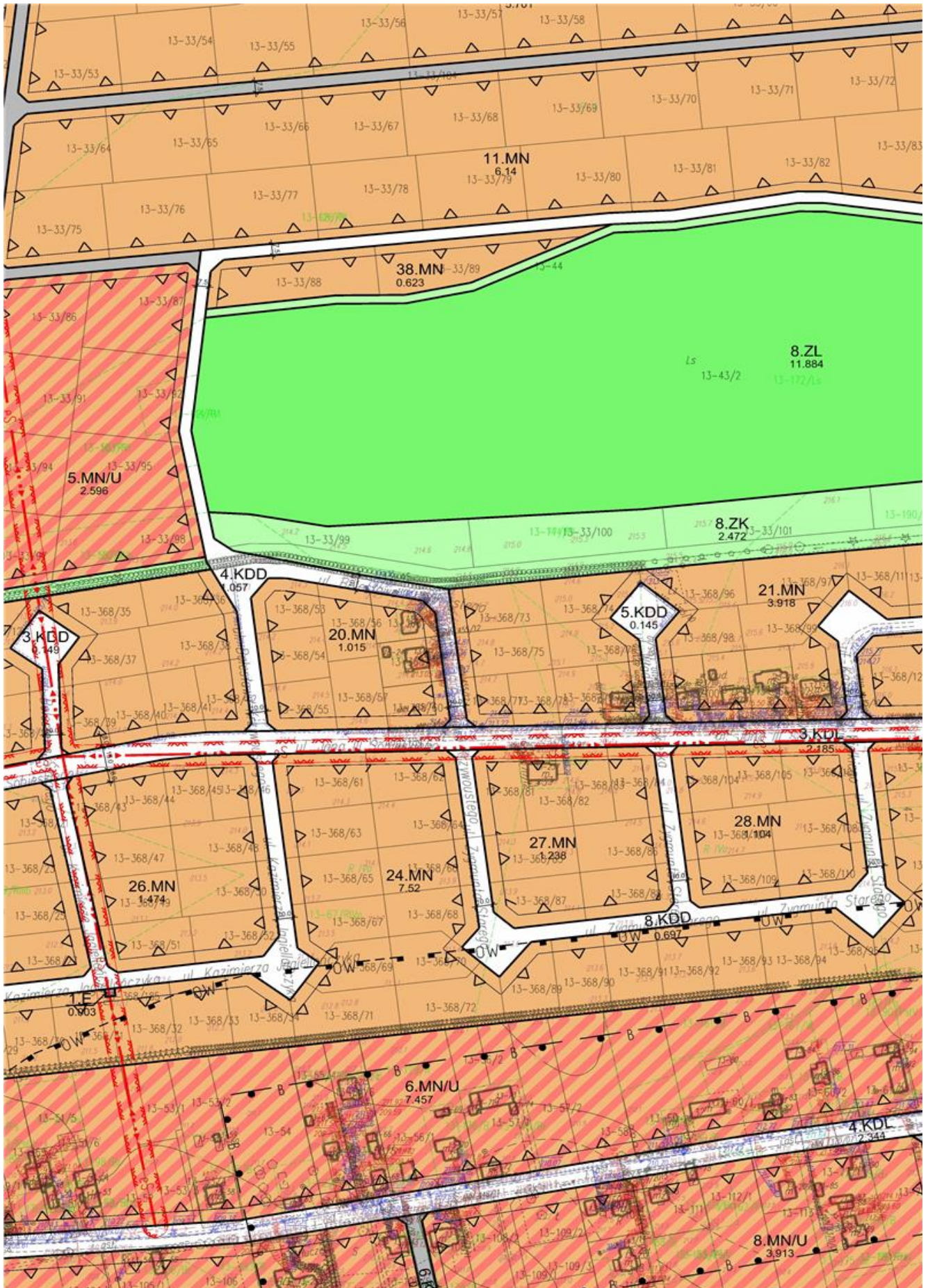
RYSUNEK PLANU

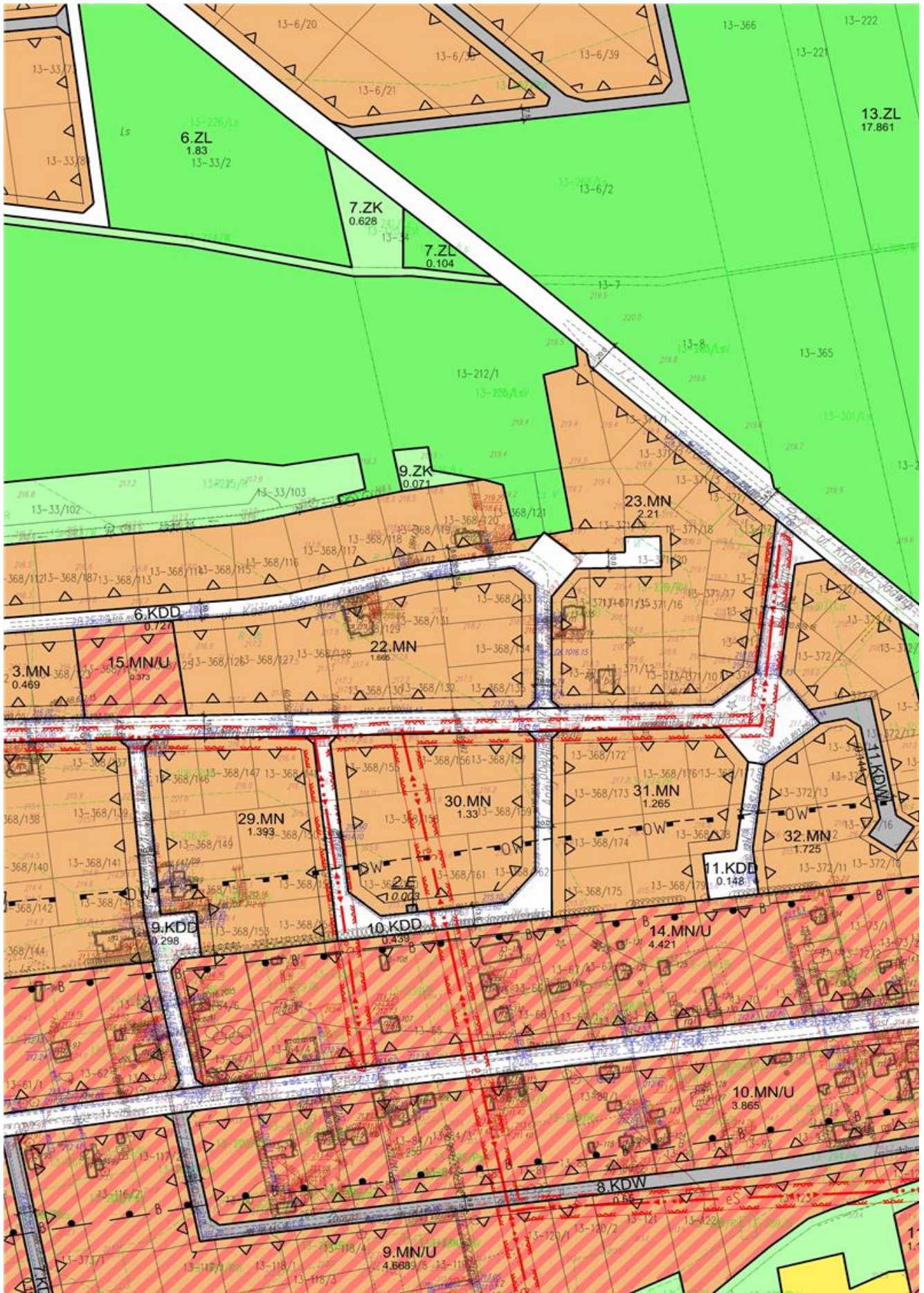


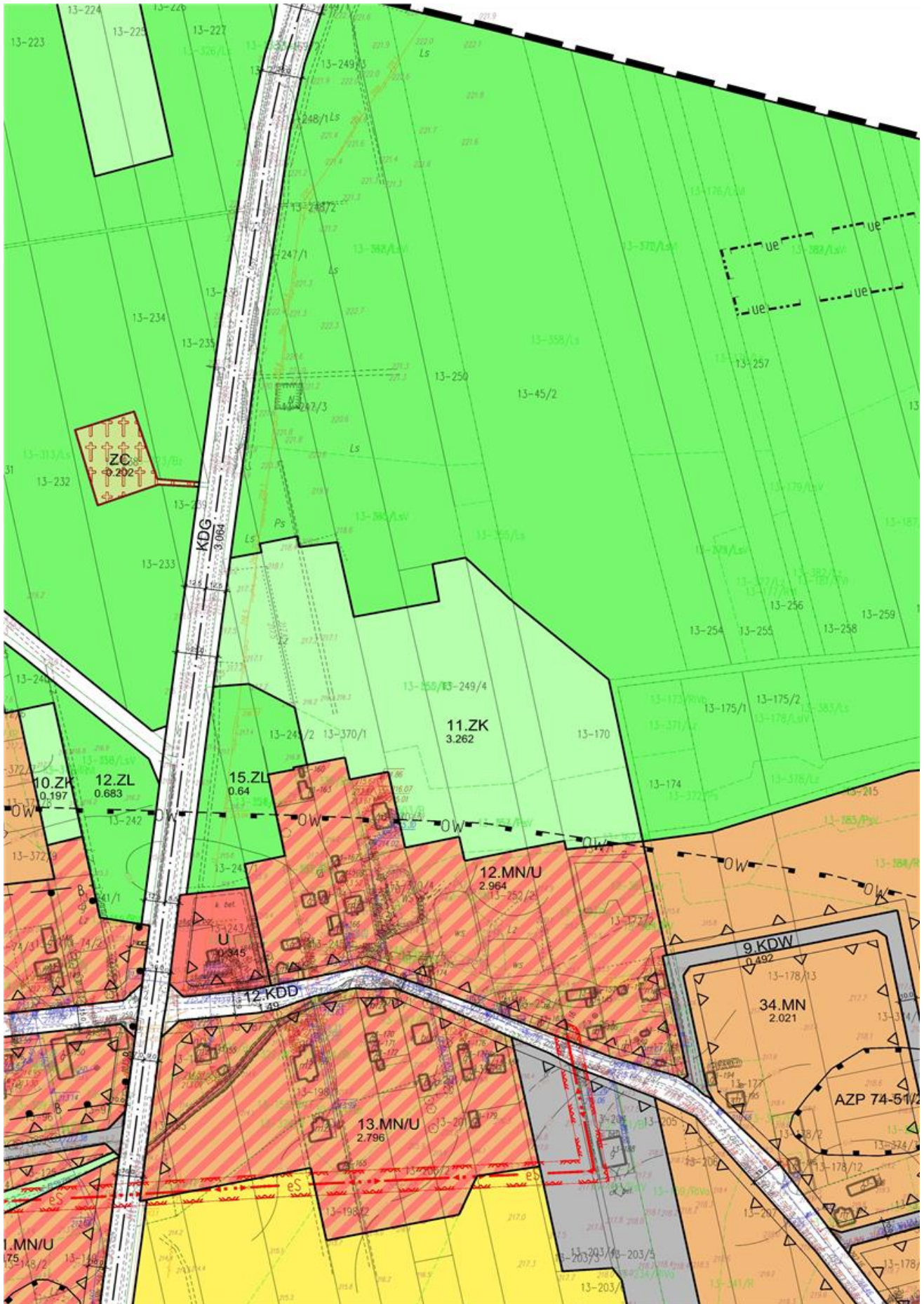
skala 1:2000

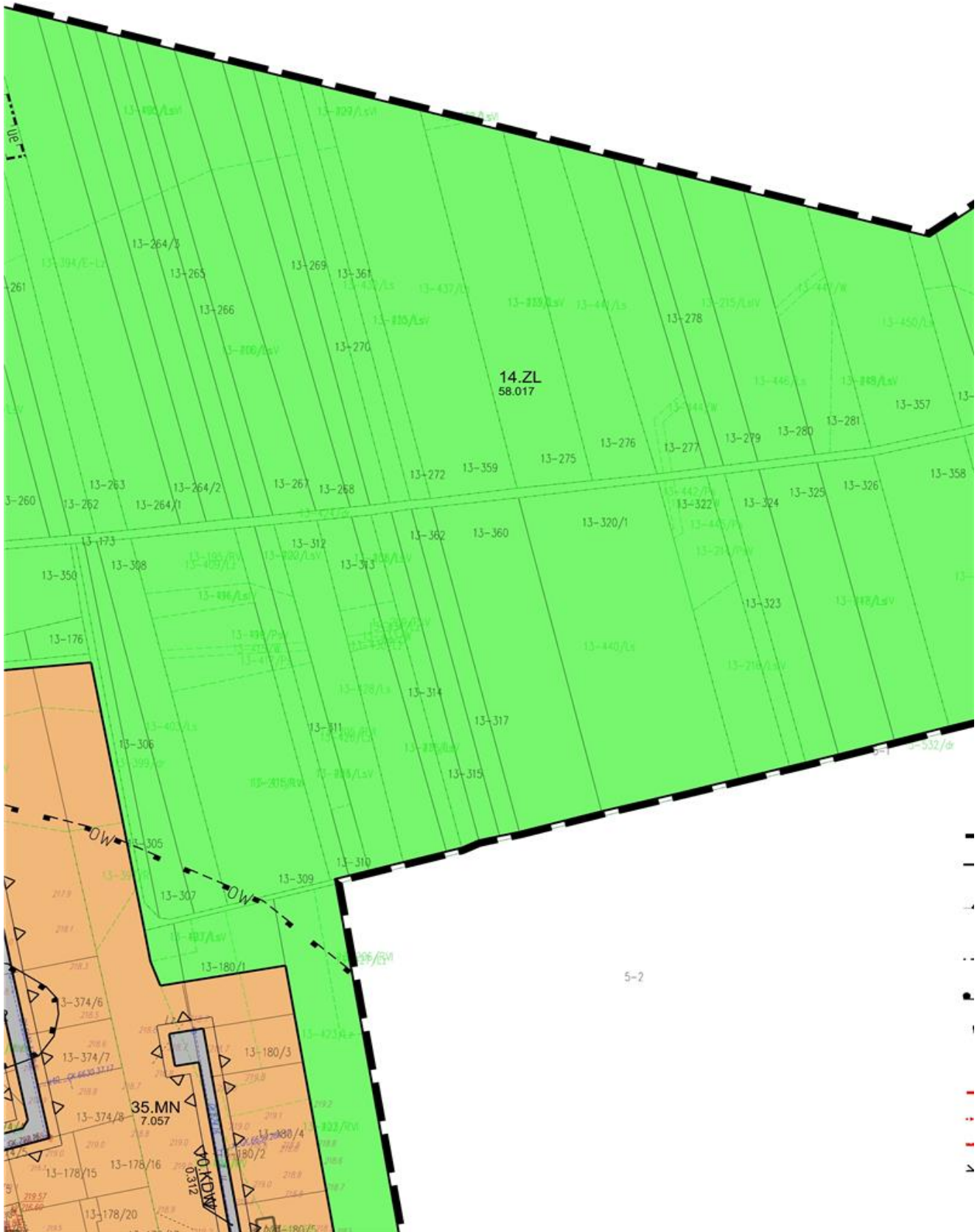






















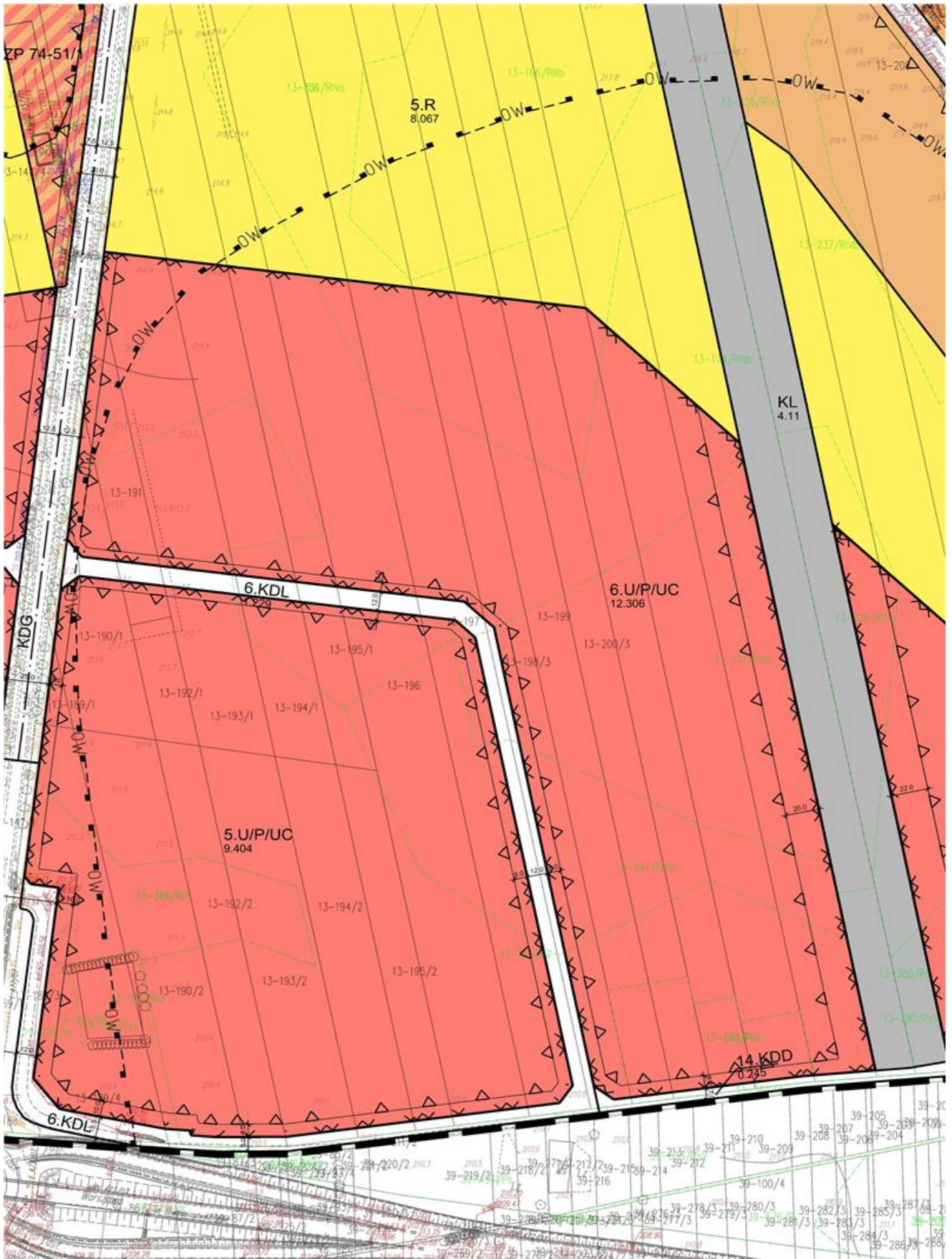


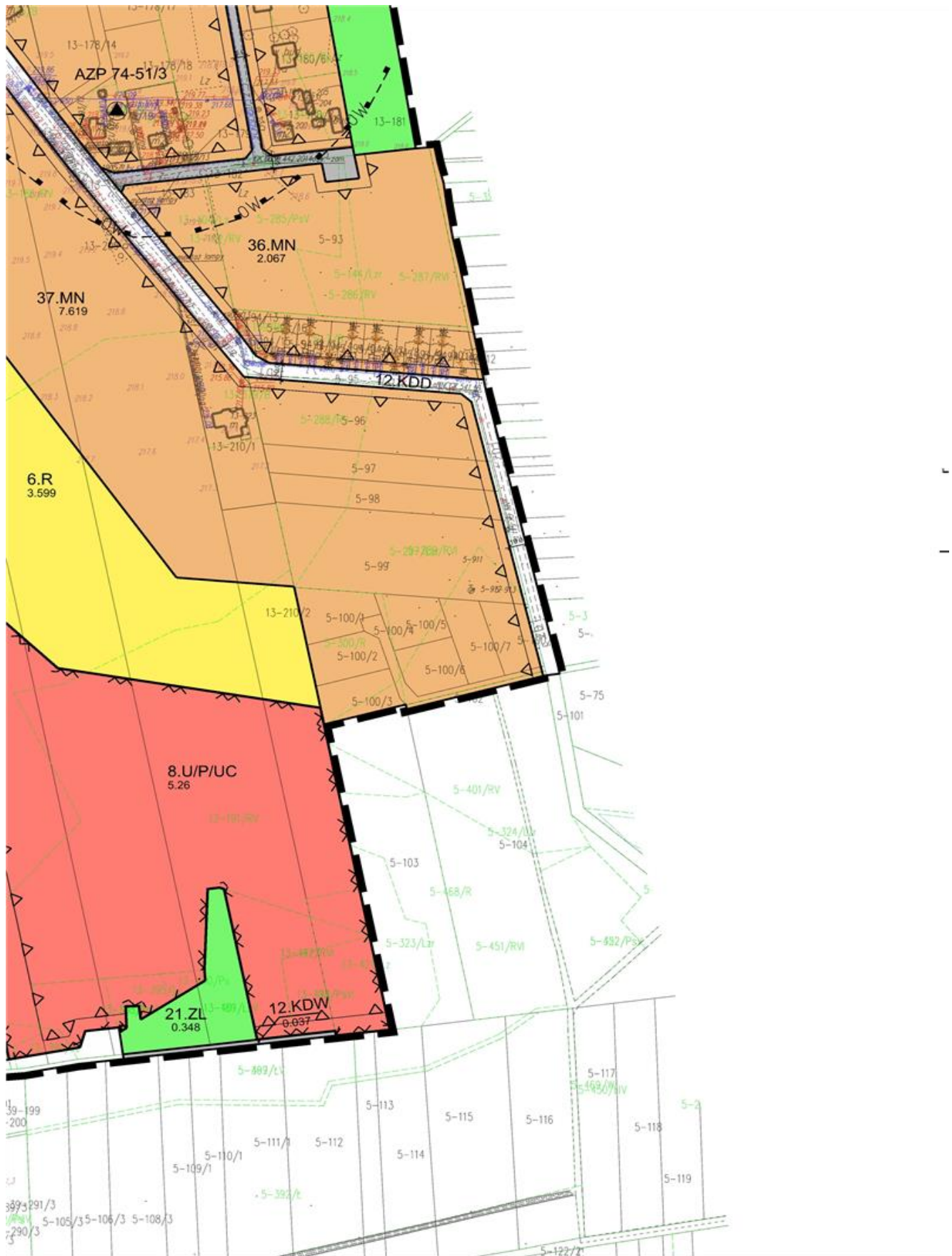


LEGENDA

-  Granice obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  Symbole terenów
-  Granica strefy ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
-  Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych
-  Stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP
-  Miejsce posakralne - cmentarz ewangelicki z XIX w.
-  Linia elektroenergetyczna napowietrzna najwyższego napięcia 400kV wraz z pasem technologicznym
-  Linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15kV
-  Granica strefy technicznej od linii elektroenergetycznych
-  Granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW

PRZEZNACZENIE TERENU





MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
U	Tereny zabudowy usługowej
U/P/UC	Tereny usługowo - produkcyjne, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW
ZP	Teren zieleni urządzonej
ZK	Tereny zieleni krajobrazowej
ZC	Teren zieleni cmentarnej
ZL	Tereny lasów
R	Tereny rolnicze
KDGP	Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
KDG	Teren drogi głównej
KDL	Tereny dróg lokalnych
KDD	Tereny dróg dojazdowych
KDW	Tereny dróg wewnętrznych
KL	Tereny komunikacji lotniczej
E	Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

...UE... Użytek ekologiczny - zarośnięte torfowisko





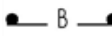





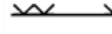
OZNACZENIA INFORMACYJNE

0.766 Powierzchnie terenów w hektarach

— · — Oś drogi wojewódzkiej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W KAŁDUNACH I DOBRZELOWIE	
SKALA 1:2000	ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LIII/460/2018 RADY GMINY BEŁCHATÓW Z DNIA 19 czerwca 2018 r.
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr inż. Wojciech Kotla mgr inż. Grzegorz Szewczyk mgr inż. Monika Krużolek mgr inż. Rafał Odachowski	
BEŁCHATÓW 2018	

LEGENDA

-  Granice obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN** Symbole terenów
-  Granica strefy ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
-  Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych
-  Stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP
-  Miejsce posakralne - cmentarz ewangelicki z XIX w.
-  Linia elektroenergetyczna napowietrzna najwyższego napięcia 400kV wraz z pasem technologicznym
-  Linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15kV
-  Granica strefy technicznej od linii elektroenergetycznych
-  Granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW


PRZEZNACZENIE TERENU

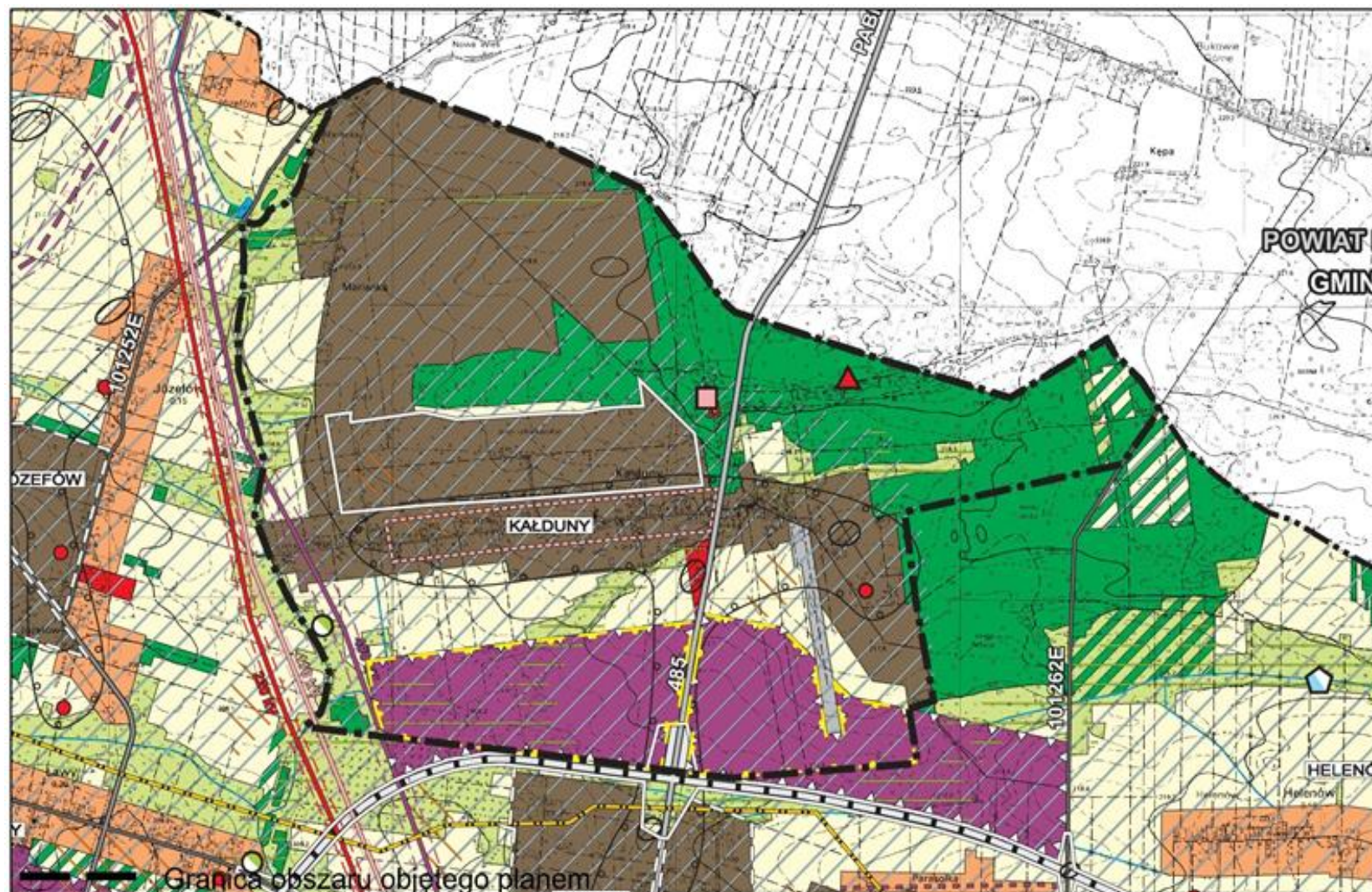
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- U** Tereny zabudowy usługowej
- U/P/UC** Tereny usługowo - produkcyjne, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW
- ZP** Teren zieleni urządzonej
- ZK** Tereny zieleni krajobrazowej
- ZC** Teren zieleni cmentarnej
- ZL** Tereny lasów
- R** Tereny rolnicze
- KDGP** Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDG** Teren drogi głównej
- KDL** Tereny dróg lokalnych
- KDD** Tereny dróg dojazdowych
- KDW** Tereny dróg wewnętrznych
- KL** Tereny komunikacji lotniczej
- E** Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

-  Użytek ekologiczny - zarośnięte torfowisko

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 0.766 Powierzchnie terenów w hektarach
-  Oś drogi wojewódzkiej



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
BEŁCHATÓW, UCHWAŁA NR XII/99/2011 RADY GMINY BEŁCHATÓW Z DNIA 2 WRZEŚNIA 2011 R.,
ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVIII/366/2017 Z DNIA 12 WRZEŚNIA 2017 R.

LEGENDA

OZNACZENIA FORMALNE

- GRANICA GMINY
- GRANICA TERENÓW OBJĘTYCH OBOWIĄZUJĄCYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI
- GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORĄDZIĆ MPZP W TYM OBSZARZY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
- GRANICA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- GRANICA OBSZARÓW ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- GRANICA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH REKULTYWACJI

KOMUNIKACJA

- DROGI KRAJOWE
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- PROJEKTOWANA PÓŁNOCNA OBWODNICA BELCHATOWA
- PROJEKTOWANA WSCHODNIA OBWODNICA BELCHATOWA
- PROJEKTOWANA WSCHODNIA OBWODNICA BELCHATOWA - PRZEBIEG ALTERNATYWNY
- PROJEKTOWANA OBWODNICA WSI ŁĘKA
- PROJEKTOWANA LOKALIZACJA PARKINGU DLA POJAZDÓW CIĘŻAROWYCH Z ŁADUNKIEM MATERIAŁÓW NIEBEZPIECZNYCH
- LINIE KOLEJOWE

SZLAKI TURYSTYCZNE

- SZLAK KULTUROWY - ROMANSKI (SAMOCHODOWY)
- MAGISTRALA ROWEROWA N-S
- ŁÓDZKI SZLAK KONNY
- SZLAK ROWEROWY SKĄPY ZIEMIACZEK

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NN 400 kV WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
- PROJEKTOWANE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NN 400 kV WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
- PROJEKTOWANE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NN 400 kV WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI - PRZEBIEG ALTERNATYWNY
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NN 220 kV WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NN 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
- PROJEKTOWANY MAGISTRALNY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRONÓW-ODOLANÓW
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA POTRKÓW TRYB- BELCHATÓW
- PROJEKTOWANA ZMIANA PRZEBIEGU GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA POTRKÓW TRYB- BELCHATÓW
- POZOSTAŁE PROJEKTOWANE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STACJA REDUKCYJNA GAZU
- GRANICA AGLOMERACJI BELCHATÓW
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PROJEKTOWANE OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ
- RADIOLINA
- MAGISTRALA CIEPŁOWNICZA
- KANAŁ TŁOCZĄCY WODY (WOLA KRZYŻSTOPORSKA - RZ. RAWÓWKA)

ŚRODOWISKO KULTUROWE

- OBIEKTY ARCHYTEKTONICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA PARKÓW DWORSKICH WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY ARCHYTEKTONICZNE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA PARKÓW DWORSKICH WPISANYCH DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „A”
- GRANICA UKŁADÓW PRZESTRZENNICH WPISANYCH DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „B”
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „C”
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „D”

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY WDANKI
- POMNIK PRZYRODY
- UŻYTKI EKOLOGICZNE
- GLEBY O WYŻSZYCH KLASACH BONITACYJNYCH (B-III)
- GLEBY ORGANICZNE
- TERENY ZAMKNIĘTE
- PROJEKTOWANE ZBIORNIKI WODNE W RAMACH PROGRAMU MAŁEJ RETENCJI DLA WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
- POZOSTAŁE PROJEKTOWANE ZBIORNIKI WODNE

SUROWCE NATURALNE ORAZ STRUKTURY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ POWIERZCHNIOWĄ

- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH
- POTENCJALNIE ZŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH WYMAGAJĄCE UDOKUMENTOWANIA
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "POLE BELCHATÓW"
- GRANICA TERENÓW GÓRNICZYCH
- GRANICA ZASIĘGU LEJA DEPRESJI - STAN NA 30.09.2010 r.
- PROGNOZOWANA GRANICA ZASIĘGU LEJA DEPRESJI - 2032 r.
- SKŁAD MATERIAŁÓW WYSUCHOWYCH
- GRANICA I STREFY ZAGROZENIA OD SKAŁ I MATERIAŁÓW WYSUCHOWYCH
- GRANICA II STREFY ZAGROZENIA OD SKAŁ I MATERIAŁÓW WYSUCHOWYCH
- GRANICA III STREFY ZAGROZENIA OD SKAŁ I MATERIAŁÓW WYSUCHOWYCH

TERENY ZAMKNIĘTE

- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- STREFA DRUZUTU
- TERENY KOLEJOWE

POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNIA		
Oznaczenie obszaru	Funkcja podstawowa	Funkcja komplementarna lub uzupełniająca
	1. Tereny zabudowy zagrodowej	1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2. Tereny zabudowy usługowej
	1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1. Tereny zabudowy usługowej
	1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	
	1. Tereny zabudowy usługowej	1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2. Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej 3. Tereny celowo urządzonej 4. Tereny obsługi komunikacji
	1. Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	1. Tereny zabudowy usługowej
	1. Tereny zabudowy zagrodowej, obsługi turystyki	1. Tereny zabudowy usługowej
	1. Tereny rekreacji indywidualnej	1. Tereny zabudowy usługowej
	1. Tereny rekreacyjno-sportowych, obsługi turystyki	1. Tereny zabudowy usługowej 2. Tereny celowo urządzonej
	1. Tereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej	
	1. Tereny obsługi komunikacji	1. Tereny zabudowy usługowej
	1. Tereny obiektów sportowych	
	1. Tereny zielone	
	1. Tereny przeznaczonych do rekreacji	
	1. Tereny celowo urządzonej	1. Tereny zabudowy usługowej
	1. Tereny orientacji	
	1. Tereny trwałych użytków zielonych i sadzawek	
	1. Tereny zielone	
	1. Tereny wód powierzchniowych	

ZMIANA STUDIUM UCHWAŁONA UCHWAŁĄ NR XXXVIII/366/2017 RADY GMINY BELCHATÓW W DNIU 14 WRZEŚNIA 2017 R. ZAŁĄCZNIK NR 3

LEGENDA:

- GRANICA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM
- GRANICE STREF OCHRONNYCH DLA OBSZARÓW NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKACZAJĄCEJ 100kW, ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

	1. Tereny rekreacyjno-sportowych, obsługi turystyki, zabudowy mieszkaniowej	1. Tereny zabudowy usługowej 2. Tereny celowo urządzonej
	1. Tereny zielone	1. Tereny zabudowy usługowej 2. Tereny celowo urządzonej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/460/2018
Rady Gminy Bełchatów
z dnia 19 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Gminy Bełchatów nie uwzględnia następujących uwag złożonych do wyłożonego trzykrotnie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kałdunach i Dobrzelowie:

- 1) uwagi osoby fizycznej, wniesionej pismem dnia 20.11.2017 r., dotyczącej działki nr 119/4 obręb 0013 Kałduny, w zakresie zmiany przeznaczenia całej działki w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uwagi osoby fizycznej, wniesionej pismem dnia 29.11.2017 r., dotyczącej działek nr 119/8, 119/9, 119/2 obręb 0013 Kałduny, w zakresie zmiany przeznaczenia działek w projekcie planu na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) uwagi osoby fizycznej, wniesionej pismem dnia 01.12.2017 r., dotyczącej działki nr 17/1 obręb 0013 Kałduny w zakresie przeznaczenia działki w projekcie planu z terenów rolniczych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) uwagi osoby fizycznej, wniesionej pismem dnia 06.12.2017 r., dotyczącej działki nr 120/1 obręb 0013 Kałduny, w zakresie zmiany przeznaczenia całej działki w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 5) uwagi osoby fizycznej, wniesionej pismem dnia 12.12.2017 r., dotyczącej działek nr 33/99, 33/100, 33/101, 33/102, 33/103 obręb 0013 Kałduny, w zakresie zmiany przeznaczenia działek w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) uwagi osoby fizycznej, wniesionej pismem z dnia 12.12.2017 r., dotyczącej działki nr 208 obręb 0013 Kałduny, w zakresie:
 - a) zmiany przeznaczenia działki w projekcie z terenu lasów na 6.U/P/UC,
 - b) zmiany linii rozgraniczającej na działce pomiędzy terenem mieszkaniowym, a terenami rolniczymi, aby nie tworzyła kształtu trójkąta;
- 7) uwagi osób fizycznych, wniesionej pismem z dnia 15.12.2017 r., dotyczącej całego obszaru planu w zakresie usunięcia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 8) uwagi osoby fizycznej, wniesionej pismem z dnia 15.12.2017 r., dotyczącej całego obszaru planu w zakresie usunięcia § 13 w brzmieniu: „Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości. Określą się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.”;
- 9) uwagi osoby fizycznej, wniesionej pismem z dnia 26.01.2018 r., dotyczącej działek nr 204, 205 obręb 0013 Kałduny, w zakresie sprzeciwu do projektu budowy drogi dojazdowej KDD w innej postaci niż jest obecnie;
- 10) uwagi osoby fizycznej, wniesionej pismem z dnia 30.01.2018 r., dotyczącej działki nr 119/4 obręb 0013 Kałduny, w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całej działce;
- 11) uwagi osoby fizycznej, wniesionej pismem z dnia 07.03.2018 r., dotyczącej działek nr 19/2, 19/3, 19/4, 19/5 obręb 0013 Kałduny, w zakresie zmiany przeznaczenia wskazanych działek z użytków zielonych i gruntów rolnych na budowlane – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 12) uwagi firmy Przedsiębiorstwa Robót Drogowych Zaskórski i Wspólnicy sp. z o.o., wniesionej pismem z dnia 08.03.2018 r., dotyczącej działek nr 189/1, 190/1, 192/1, 193/1, 194/1, 195/1 obręb 0013 Kałduny w zakresie:

- a) zmiany zapisów planu w § 18 pkt 2 lit. a polegających na wprowadzeniu treści „zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, obowiązujących w dniu uchwalenia planu, za wyjątkiem: inwestycji celu publicznego, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowymi, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć wraz z towarzyszącą im infrastrukturą”,
 - b) wyznaczenia w granicach terenu 5.U/P/UC oraz 6.U/UP/C terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej (E);
- 13) uwagi osoby fizycznej, wniesionej pismem z dnia 09.03.2018 r., dotyczącej:
- a) działek nr 33/99, 33/100, 33/101, 33/102, 33/103 obręb 0013 Kałduny w zakresie zmiany przeznaczenia podstawowego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
 - b) całego obszaru planu w zakresie wprowadzenia do projektu planu szczegółowych warunków zagospodarowania terenów zieleni krajobrazowej oznaczonych symbolem ZK,
 - c) całego obszaru planu w zakresie wskazania cech roślin podlegających ochronie (gatunek, wysokość, wiek) na terenach zieleni krajobrazowej oznaczonych symbolem ZK;
- 14) uwagi osoby fizycznej, wniesionej pismem z dnia 09.03.2018 r., dotyczącej:
- a) działek nr 33/99, 33/100, 33/101, 33/102, 33/103 obręb 0013 Kałduny w zakresie zmiany przeznaczenia podstawowego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
 - b) całego obszaru planu w zakresie wprowadzenia do projektu planu szczegółowych warunków zagospodarowania terenów zieleni krajobrazowej oznaczonych symbolem ZK,
 - c) całego obszaru planu w zakresie wskazania cech roślin podlegających ochronie (gatunek, wysokość, wiek) na terenach zieleni krajobrazowej oznaczonych symbolem ZK;
- 15) uwagi firmy Norming sp. z o.o., wniesionej pismem z dnia 09.03.2018 r., dotyczącej:
- a) działek nr 33/99, 33/100, 33/101, 33/102, 33/103 obręb 0013 Kałduny w zakresie zmiany przeznaczenia podstawowego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
 - b) całego obszaru planu w zakresie wprowadzenia do projektu planu szczegółowych warunków zagospodarowania terenów zieleni krajobrazowej oznaczonych symbolem ZK,
 - c) całego obszaru planu w zakresie wskazania cech roślin podlegających ochronie (gatunek, wysokość, wiek) na terenach zieleni krajobrazowej oznaczonych symbolem ZK;
- 16) uwagi osoby fizycznej wniesionej pismem z dnia 09.03.2018 r., dotyczącej obszaru planu w zakresie uwzględnienia w projekcie miejscowego planu pasa zieleni oddzielającego Mariankę od nowo planowanego osiedla;
- 17) uwagi prokurenta firmy Normig sp. z o.o. wniesionej pismem z dnia 20.04.2018 r., dotyczącej:
- a) działek nr 33/99, 33/100, 33/101, 33/102, 33/103 obręb 0013 Kałduny w zakresie zmiany przeznaczenia podstawowego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
 - b) całego obszaru planu w zakresie wprowadzenia do projektu planu szczegółowych warunków zagospodarowania terenów zieleni krajobrazowej oznaczonych symbolem ZK,
 - c) całego obszaru planu w zakresie wskazania cech roślin podlegających ochronie (gatunek, wysokość, wiek) na terenach zieleni krajobrazowej oznaczonych symbolem ZK;
- 18) uwagi firmy Normig sp. z o.o. wniesionej pismem z dnia 02.05.2018 r., dotyczącej:
- a) działek nr 33/99, 33/100, 33/101, 33/102, 33/103 obręb 0013 Kałduny w zakresie zmiany przeznaczenia podstawowego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),

- b) całego obszaru planu w zakresie wprowadzenia do projektu planu szczegółowych warunków zagospodarowania terenów zieleni krajobrazowej oznaczonych symbolem ZK,
 - c) całego obszaru planu w zakresie wskazania cech roślin podlegających ochronie (gatunek, wysokość, wiek) na terenach zieleni krajobrazowej oznaczonych symbolem ZK;
- 19) uwagi osób fizycznych wniesionej pismem z dnia 04.05.2018 r., dotyczącej działki nr 191 obręb 0013 Kałduny w zakresie dopuszczenia na terenie jednostki planistycznej 6.U/P/UC możliwości odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków w przypadku budowy budynków usługowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/460/2018
Rady Gminy Belchatów
z dnia 19 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. W obszarze objętym Planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 3. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.