

**UCHWAŁA NR XXIV/162/20  
RADY GMINY SULMIERZYCE**

z dnia 24 lipca 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086) w związku z uchwałą Nr XIII/85/19 Rady Gminy Sulmierzyce z dnia 2 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Piekary, stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulmierzyce, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Piekary, zwany dalej planem.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XIII/85/19 Rady Gminy Sulmierzyce z dnia 2 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Piekary, przedstawiono na rysunku planu.

**§ 3.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne akty obowiązującego prawa, w szczególności uchwały sejmiku województwa oraz uchwały rady gminy;
- 4) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o dowolnej geometrii, w których nachylenie każdej z połąci jest mniejsze niż 12° (nie dotyczy świetlików dachowych);
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad.

**§ 5.** Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów,
- 5) linie wymiarowe.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, które nie dotyczą podziemnej części budynku oraz obiektów budowlanych niebędących budynkami;
- 2) zasady zagospodarowania, poza obiektami wyszczególnionymi w ustaleniach szczegółowych, obejmują:
  - a) lokalizację obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b) możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych;
- 3) wskazuje się, iż w przypadku realizacji obiektu o wysokości 50 m npt i większej, przed wydaniem pozwolenia na budowę, należy dokonać odpowiednich zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego, w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego obiektów.

### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody;
- 2) w przypadku stwierdzenia w obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, przedsiębiorca zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) o mocy przekraczającej 100 kW,
  - b) wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 7) wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w terenach chronionych akustycznie, określonego w przepisach odrębnych.

**§ 8.** Z uwagi na brak obszarów i obiektów wymagających ochrony, nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 9.** Z uwagi na specyfikę obszarów i przedmiot planu, nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: uwzględniając przepisy odrębne, ustala się zakaz lokalizacji budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

**§ 11.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w terenie górniczym „Pole Bełchatów” i „Pole Szczerców”;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w terenie górniczym kategorii 0;
- 3) przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji w terenach górniczych, a zwłaszcza z:
  - a) kategorii terenu górniczego,
  - b) prognozowanych prędkości drgań powierzchni gruntów (prognoza drgań powierzchni gruntu stan na styczeń 2020 r.: do 25 mm/s),
  - c) prognozowanych osiadań (prognoza osiadania powierzchni terenu stan na styczeń 2020 r.: 0,05 m),
  - d) odwodnienia złoża „Bełchatów” (obszar objęty planem znajduje się w zasięgu leja depresji);
- 4) w obszarze objętym planem brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) w obszarze objętym planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) w obszarze objętym planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (brak audytu krajobrazowego) oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 12.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 8 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 40° – 90°,
  - d) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

**§ 13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, niż dotychczasowy.

**§ 14.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu: nie ustala się.

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

- 1) ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy modernizacji oraz likwidacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) podziemnych sieci elektroenergetycznych,
  - b) naziemnych sieci elektroenergetycznych,
  - c) sieci gazowych,
  - d) sieci wodociągowych,

- e) sieci kanalizacyjnych,
  - f) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
- a) zaopatrzenie w wodę:
    - z sieci wodociągowej,
    - z ujęć wód podziemnych,
    - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) odprowadzanie ścieków:
    - w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - z użyciem zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: w ramach terenu biologicznie czynnego, zwłaszcza do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej,
    - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7 pkt 6,
  - e) zaopatrzenie w gaz: nie ustala się,
  - f) zaopatrzenie w ciepło: nie ustala się,
  - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) możliwość rozbudowy systemu dróg o drogi wewnętrzne, w szczególności drogi technologiczne;
- 2) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: połączenie komunikacyjne drogi wewnętrznej KDW z drogą zbiorczą KDZ jako istniejący zjazd;
- 3) lokalizacja w drogach miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wg przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - wodociągi;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę, w szczególności ujęcia wody, stacji uzdatniania wody, hydroforni,
  - b) możliwość urządzenia dróg wewnętrznych i parkingów;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na 10 zatrudnionych,

- b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej KDW,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - maksymalna: 0,4,
  - minimalna: 0,001,
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
  - maksymalna wysokość budynków: 6 m,
  - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
- h) rodzaj dachu: dowolne, w szczególności dachy płaskie.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**, ustala się:

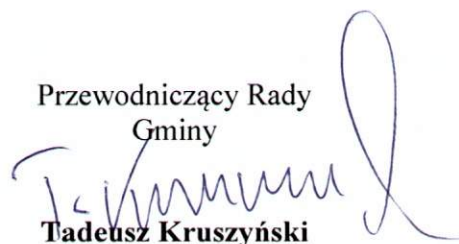
- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) teren KDZ o szerokości, zgodnie z rysunkiem planu, 3,1 m, stanowi rezerwę terenu pod poszerzenie drogi publicznej powiatowej Nr 1500E;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) teren KDW o szerokości, zgodnie z rysunkiem planu, od 4,4 m do 5,5 m, stanowi drogę wewnętrzną;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady  
Gminy  
  
**Tadeusz Kruszyński**