

**UCHWAŁA NR XL/274/21  
RADY GMINY SULMIERZYCE**

z dnia 5 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w obrębach geodezyjnych: Kuźnica, Eligiów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873) w związku z uchwałą Nr III/15/18 Rady Gminy Sulmierzyce z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych: Kuźnica, Eligiów, zmienioną uchwałą Nr VIII/61/19 Rady Gminy Sulmierzyce z dnia 18 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych: Kuźnica, Eligiów, 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 obrębach geodezyjnych: Kuźnica, Eligiów, zwany dalej planem.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr VIII/61/19 Rady Gminy Sulmierzyce z dnia 18 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych: Kuźnica, Eligiów, przedstawiono na rysunku planu.

**§ 3.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:2000, 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) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4.

**§ 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) 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. 1.** 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) granica strefy ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 30 kV;
  - 5) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

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

- 1) ustala się kształtowanie ładu przestrzennego poprzez określenie zasad zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający jego specyfikę (odkrywkowa kopalnia węgla brunatnego), w tym:
  - a) wyznacza się maksymalny zasięg terenu eksploatacji powierzchniowej (teren PG),
  - b) wyznacza się tereny obsługi eksploatacji powierzchniowej (PGO) – strefa funkcjonalna obsługi technologicznej przeznaczona dla lokalizacji obiektów budowlanych oraz obiektów i urządzeń technologicznych w celu wydobycia węgla brunatnego metodą odkrywkową;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, które nie dotyczą podziemnej części budynku oraz obiektów budowlanych niebędących budynkami;
- 3) 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;
- 4) 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 prócz pomnika przyrody, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 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) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ale tylko w terenach PG i PGO;
- 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) w celu ograniczenia wpływu eksploatacji złoża na stan powietrza atmosferycznego należy:

- a) minimalizować pylenie przez sukcesywne wprowadzenie obudowy biologicznej,
  - b) ograniczać erozję poprzez ujęcie i odprowadzenie wód opadowych,
- 7) dla terenu eksploatacji powierzchniowej (PG) oraz terenów obsługi eksploatacji powierzchniowej (PGO) obowiązuje prowadzenie monitoringu obejmującego badania wód powierzchniowych i podziemnych wg przepisów odrębnych;
- 8) 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;
- 9) 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.** Nie ustala się innych, niż w przepisie §6, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się granice strefy ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 30 kV, w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 30 kV, przy czym, dla układu 2 x 30 kV, na zewnątrz tego układu;
- 2) w strefie ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 30 kV:
  - a) obowiązują przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
  - b) ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) likwidacja wskazanych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych 30 kV powoduje likwidację wyznaczonej dla nich strefy ochronnej;
- 4) minimalną odległość budynków od granicy lasu należy przyjmować wg przepisów odrębnych.

**§ 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) północna część obszaru objętego planem znajduje się w obszarze górniczym „Pole Szczerców I”;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w terenach górniczych „Pole Szczerców” i „Pole Bełchatów”;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w terenie górniczym kategorii 0;
- 4) przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji w terenach górniczych, a zwłaszcza z:
  - a) kategorii terenu górniczego,
  - b) prognozowanych przyspieszeń drgań powierzchni gruntów (w dniu dzisiejszym prognozuje się przyspieszenia drgań powierzchni gruntu: 500-750 mm/s<sup>2</sup>),
  - c) prognozowanych osiadań (w dniu dzisiejszym prognozuje się osiadanie powierzchni terenu: 0,02 m),

- d) odwodnienia złoża „Bełchatów” (obszar objęty planem znajduje się w zasięgu leja depresji);
- 5) w obszarze objętym planem brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) obszar objętym planem znajduje się poza zasięgiem osuwiska związanego z działalnością zakładu górniczego Kopalni Węgla Brunatnego „Bełchatów”, ale niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych może występować na zboczach i skarpach wyrobisk i zwałowisk, w związku z czym, w czasie eksploatacji kopaliny obowiązuje stosowanie środków zabezpieczających przed zagrożeniami związanymi z osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) w obszarze objętym planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (brak audytu krajobrazowego) oraz w planie 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: 6 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60° – 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:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie specjalnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 2) 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:

- 1) nie ustala się dla terenów:
  - a) WS, ZL,
  - b) KDZ, KDL, KDD, KDW;
- 2) 30% dla terenów PG, PGO.

**§ 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:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - z użyciem zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - do sieci kanalizacji deszczowej,
    - 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 8,
  - e) zaopatrzenie w gaz:
    - z sieci gazowej,
    - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
  - f) zaopatrzenie w ciepło:
    - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
    - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7 pkt 8,
  - 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:
  - a) połączenie komunikacyjne drogi dojazdowej KDD z drogą lokalną KDL jako skrzyżowanie,
  - b) połączenie komunikacyjne drogi lokalnej KDL z drogą zbiorczą KDZ jako skrzyżowanie.

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

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

- 1) przeznaczenie: teren eksploatacji powierzchniowej;
- 2) zakaz prowadzenia działalności w zakresie zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów, w szczególności zakaz składowania popiołów;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) eksploatacja powierzchniowa kopaliny ze złoża węgla brunatnego Bełchatów „Pole Szczerców”,
  - b) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń związanych z eksploatacją kopalni,
  - c) możliwość urządzenia dróg wewnętrznych i parkingów;
  - d) w przypadku budynków niezwiązanych z eksploatacją kopalni, dopuszcza się jedynie remont i rozbiórkę,
  - e) zakaz wznoszenia nowych budynków niezwiązanych z eksploatacją kopalni,
  - f) po zakończeniu eksploatacji złoża obowiązuje rekultywacja w oparciu o określony kierunek rekultywacji,
  - g) przed przystąpieniem do rekultywacji przedsiębiorca zobowiązany jest do uzyskania stosownej decyzji określającej kierunek i termin wykonania rekultywacji, a po zakończeniu pełnego zakresu robót rekultywacyjnych, do uzyskania decyzji uznającej rekultywację za zakończoną;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) w terenie PG:
    - zakazuje się realizacji budynków o powierzchni całkowitej zabudowy większej, niż 100 m<sup>2</sup>,
    - zakazuje się realizacji więcej, niż 5 budynków,
    - budynki należy sytuować w odległości większej, niż 10 m od innych budynków,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się,
  - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. a:
    - maksymalna: 0,4,
    - minimalna: 0,001,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. a: 0,4,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - maksymalna wysokość budynków: 5 m,
    - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 30 m,
  - h) dachy dowolne.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PGO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi eksploatacji powierzchniowej;

- 2) zakaz prowadzenia działalności w zakresie zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów, w szczególności zakaz składowania popiołów;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń związanych z eksploatacją kopalni,
  - b) możliwość urządzenia dróg wewnętrznych i parkingów,
  - c) w przypadku budynków niezwiązanych z eksploatacją kopalni, dopuszcza się jedynie remont i rozbiórkę,
  - d) zakaz wznoszenia nowych budynków niezwiązanych z eksploatacją kopalni,
  - e) po zakończeniu eksploatacji złoża obowiązuje rekultywacja w oparciu o określony kierunek rekultywacji,
  - f) przed przystąpieniem do rekultywacji przedsiębiorca zobowiązany jest do uzyskania stosownej decyzji określającej kierunek i termin wykonania rekultywacji, a po zakończeniu pełnego zakresu robót rekultywacyjnych, do uzyskania decyzji uznającej rekultywację za zakończoną;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) w każdym z terenów PGO:
    - zakazuje się realizacji budynków o powierzchni całkowitej zabudowy większej, niż 100 m<sup>2</sup>,
    - zakazuje się realizacji więcej, niż 5 budynków,
    - budynki należy sytuować w odległości większej, niż 10 m od innych budynków,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się,
  - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
    - 10 m od wschodniej granicy terenu PGO,
    - 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych KDL i KDZ,
    - od 0 do 2 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej KDL,
  - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. a:
    - maksymalna: 0,4,
    - minimalna: 0,001,
  - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. a: 0,4,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy:
    - maksymalna wysokość budynków: 5 m,
    - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 30 m,
  - i) dachy dowolne.

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

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

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

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga zbiorcza;
- 2) teren KDZ o szerokości, zgodnie z rysunkiem planu, od 0 m do 12,5 m stanowi fragment (poszerzenie) drogi zbiorczej;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga lokalna;
- 2) tereny KDL o szerokości, zgodnie z rysunkiem planu, od 15 m do 18,8 m, z poszerzeniem na skrzyżowanie, stanowią drogę lokalną;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się:

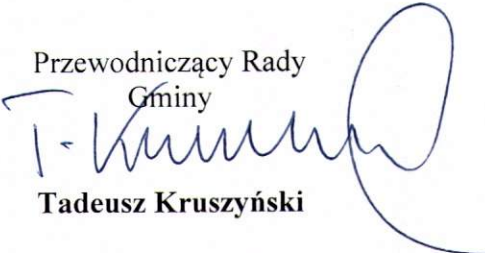
- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;
- 2) teren KDD o szerokości, zgodnie z rysunkiem planu, 15 m, z poszerzeniem na skrzyżowanie, stanowi drogę dojazdową;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§ 24. 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 6,0 m do 6,1 m, stanowi drogę wewnętrzną;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady  
Gminy  
  
Tadeusz Kruszyński