

**UCHWAŁA NR XLVII/270/2018
RADY GMINY CZARNOŻYŁY**

z dnia 27 września 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 469 i 470
w miejscowości Wydrzyn**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496, 1544) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/215/2018 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 469 i 470 w miejscowości Wydrzyn, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły, przyjętego Uchwałą Nr IV/12/2015 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 stycznia 2015 r., Rada Gminy Czarnożyły uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 469 i 470 w miejscowości Wydrzyn, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do Uchwały Nr XXXVIII/215/2018 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 22 lutego 2018 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 469 i 470 w miejscowości Wydrzyn;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 zawierający ustalenia graficzne, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach określonych załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXXVIII/215/2018 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 22 lutego 2018 r.;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną odrębnym symbolem, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego terenu bądź obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;

- 7) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut obrysu ich zewnętrznych ścian na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym, do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 9) **udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 10) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć strefy, wyznaczone w planie miejscowym, których zadaniem jest naturalne oddzielenie funkcji terenów, poprzez nasadzenia zieleni średniopiennej i zieleni niskiej liściastej i iglastej;
- 11) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa zieleni izolacyjnej;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi, które określają ich przeznaczenie podstawowe.

§ 6. W obszarze objętym uchwałą wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) **UP** – teren zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- 3) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów, w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU** ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w ramach którego mogą być realizowane: budynki mieszkalno-usługowe i usługowe, wraz z towarzyszącymi im garażami i budynkami gospodarczymi, a także dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wiat altan, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, miejsc do parkowania, obiektów urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz miejsc wstępnego magazynowania odpadów.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, jako wolno stojących; dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego, jako pomieszczeń wbudowanych w ich bryłę a także jako wolno stojących;
- 4) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną.
- 5) w zakresie kolorystyki obiektów:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę połączeń dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,
 - d) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem naturalnego materiału budowlanego (cegła, kamień, drewno), jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;

6) w zakresie geometrii dachów:

- a) w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
- b) dopuszcza się stosowanie w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie obowiązujących standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych; w przypadku powstania w terenie tylko zabudowy mieszkaniowej ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku powstania w terenie tylko zabudowy usługowej nie ustala się klasyfikacji akustycznej;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie technologii zapewniających spełnienie standardów emisyjnych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

4. W zakresie **scalania i podziałów** oraz **podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady:

- 1) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:
 - a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDL**, pod kątem 60° z tolerancją 10°,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1200 m²;
 - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;
- 2) dopuszcza się dokonywanie podziałów nieruchomości, przy zachowaniu warunków sformułowanych w pkt 1, lit a i c oraz zasady, że granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy nieruchomości dzielonej;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

5. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10 m,
- b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 6 m,
- c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie.

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej na 45% jej powierzchni,
- b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05,
- c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,9.

6. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy dokonać odpowiednich zgłoszeń - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

7. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc do parkowania** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenu drogi gminnej Nr117456E oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**; dopuszcza się obsługę z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych niewyznaczonych w planie w tym stanowiących dojazdy do pól, powiązanych z drogą publiczną klasy lokalnej;
- 2) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się realizację miejsc do parkowania, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 3) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.

§ 9.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP** ustala się przeznaczenia dla zabudowy usługowej i produkcyjnej, w ramach którego mogą być realizowane: budynki usługowe, usługowo-produkcyjne i produkcyjne, wraz z towarzyszącymi budynkami biurowymi, socjalnymi, magazynowymi, gospodarczo-technicznymi, garażami, budynkami służącymi zapewnieniu ochrony, a także wiaty, altany, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania i manewrowania, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, miejsca wstępnego magazynowania odpadów. W granicach terenu wyklucza się realizowanie jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także budynków służących zapewnieniu ochrony;
- 3) nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, w formie pasa o szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się realizację budynków usługowych, usługowo-produkcyjnych i produkcyjnych, jako wolno stojących; dopuszcza się realizację budynków towarzyszących jako dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego, jako pomieszczeń wbudowanych w ich bryłę a także jako wolno stojących;
- 5) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy, i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną.
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,

- c) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,
 - d) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem naturalnego materiału budowlanego (cegła, kamień, drewno), jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 7) w zakresie geometrii dachów ustala się dla wszystkich budynków stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci do 35°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) ustala się obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych;
- 4) w odpływach wód opadowych i roztopowych z powierzchni placów manewrowych i postojowych o trwałej nawierzchni, ustala się obowiązek stosowania separatorów substancji ropopochodnych;
- 5) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie obowiązujących standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie technologii zapewniających spełnienie standardów emisyjnych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

4. W zakresie **scalania i podziałów** oraz **podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady:

- 1) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:
 - a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDL**, pod kątem 60° z tolerancją 10°,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2200 m²;
 - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 23 m;
- 2) dopuszcza się dokonywanie podziałów nieruchomości, przy zachowaniu warunków sformułowanych w pkt 1 lit. a i c oraz zasady, że granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy nieruchomości dzielonej;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

5. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków usługowych, usługowo-produkcyjnych, produkcyjnych i magazynowych – 12 m,
- b) maksymalna wysokość budynków biurowych i socjalnych – 10 m,
- c) maksymalna wysokość budynków gospodarczo-technicznych, garaży, budynków służących zapewnieniu ochrony oraz wiat i altan – 6 m,
- d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie.

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej na 65% jej powierzchni,
- b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05,
- c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,0.

6. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy dokonać odpowiednich zgłoszeń - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

7. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc do parkowania** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenu drogi gminnej Nr117456E oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**; dopuszcza się obsługę z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych niewyznaczonych w planie w tym stanowiących dojazdy do pól, powiązanych z drogą publiczną klasy lokalnej;
- 2) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca postojowego na każdych 5 osób zatrudnionych podczas zmiany oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 10. W zakresie budowy i rozbudowy dróg publicznych:

- 1) wyznacza się w ciągu drogi gminnej Nr 117456E teren oznaczony symbolem **KDL** – z przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy lokalnej, o szerokości docelowej 12 m, przy czym w granicach zmiany planu leży teren jej poszerzenia o szerokości od 1,7 m do 3,4 m.
- 2) w terenie drogi wymienionym w punkcie 1, dopuszcza się lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc do parkowania – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 11. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się istniejącą i rozbudowywaną gminną sieć wodociagową jako podstawowe źródło zaopatrzenia, które może być uzupełniane ze źródeł lokalnych, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa wodnego i ochrony przeciwpożarowej.

§ 12. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się obowiązek odprowadzania ścieków w systemie kanalizacji sanitarnej, poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się obowiązek ich zagospodarowania w obrębie działki budowlanej poprzez infiltrację do ziemi lub w inny sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci napowietrzno – kablowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowej zarówno w formie napowietrznej jak też kablowej.
- 3) dla poprawy bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się pozyskiwanie jej ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanych gazociągów średniego ciśnienia układanych w liniach rozgraniczających dróg – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu zrealizowania sieci gazowniczej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii zapewniających spełnienie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 18. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek selekcji i wstępnego magazynowania odpadów w granicach działki budowlanej, w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

**Rozdział 6.
Ustalenia końcowe**

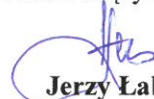
§ 19. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu ustala się w wysokości 30%.

§ 20. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły, przyjętego Uchwałą Nr XV/57/2004 Rady Gminy w Czarnożyłach z dnia 29 marca 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2004 r., Nr 164, poz. 1494.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnożyły.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Jerzy Łabęcki