

**UCHWAŁA NR V/27/19  
RADY GMINY CZARNOŻYŁY**

z dnia 5 marca 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gromadzice i części wsi Łagiewniki**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) 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 i poz. 2500) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIX/225/2018 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gromadzice i części wsi Łagiewniki, 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 części wsi Gromadzice i części wsi Łagiewniki, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1:1000, będące integralnymi załącznikami do uchwały: nr 1A – obejmujący część wsi Gromadzice oraz 1B – obejmujący część wsi Łagiewniki;
- 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 1A i 1B do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr XXXIX/225/2018 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 marca 2018 roku.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gromadzice i części wsi Łagiewniki;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 zawierający ustalenia graficzne, będący załącznikami do niniejszej uchwały: Nr 1A – dla części wsi Gromadzice i Nr 1B – dla części wsi Łagiewniki i stanowiący jej integralną część;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach określonych załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXXIX/225/2018 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 marca 2018 r.;
- 4) **teren** - 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, wykuszy wysuniętych poza obris 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) **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 terenów określonych liniami rozgraniczającymi;
  - 2) zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;
  - 7) 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;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) 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 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości, ze względu na brak uwarunkowań lub na przeznaczenie terenów;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
  - 4) zasad ochrony 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 obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice i obszar konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
- 5) przeznaczenie terenu;
- 6) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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

§ 5. 1. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowo-cyfrowymi, w których części literowe określają ich przeznaczenie podstawowe, zaś części cyfrowe oznaczają kolejne numery terenów w ramach danego przeznaczenia.

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

- 1) **1MN i 2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RMn** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 4) **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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN i 2MN**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach którego mogą być realizowane również usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej terenu, wiaty, altany, zbiorniki wodne, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól, miejsca do parkowania, obiekty urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz miejsca wstępnego magazynowania odpadów.

2. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** dla terenów **1MN i 2MN** położonych na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) obowiązek ochrony istniejących urządzeń drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia – obowiązek ich odtworzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 3) w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:
  - a) zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,
  - b) wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”.

3. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;
- 2) ustala się realizację budynku mieszkalnego na działce budowlanej jako budynku wolnostojącego;

- 3) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących; dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w formie pomieszczeń wbudowanych w jego bryłę, w terenie **1MN** dopuszcza się realizację tych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
  - 4) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
  - 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 zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu, 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:
    - a) w budynkach mieszkalnych 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) w budynkach gospodarczych i garażowych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30°;
  - 8) dopuszcza się możliwość podziału 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 prostopadłe do pasa drogowego drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDL**, z tolerancją 10°; oraz muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy nieruchomości dzielonej,
    - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
    - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;
  - 9) ustalenia pkt 8 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) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
    - e) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych, dla których należy zachować minimalną szerokość 10 metrów.
4. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i zbiorników wodnych;
  - 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi i rowów melioracyjnych 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 minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 60%;
- 5) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw oraz technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach 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;
- 6) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
- b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 6 m,
- c) maksymalną 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 na nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 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 działki budowlanej wynoszącą dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,8.

6. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu 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 postojowych** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów **1MN i 2MN** – bezpośrednio z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDL**;
- 2) dopuszcza się obsługę działek budowlanych z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych niewyznaczonych w planie, powiązanych z drogami publicznymi;
- 3) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 4) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RMn**, ustala się **przeznaczenie** dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w ramach którego mogą być realizowane: zabudowa zagrodowa wraz z towarzyszącymi im budowlami służącymi prowadzenia gospodarstw rolnych hodowlanych lub ogrodniczych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej terenu, wiaty, altany, zbiorniki wodne, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól, miejsca do parkowania, obiekty urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz miejsca wstępnego magazynowania odpadów.

2. Zasad zagospodarowania terenów lub obiektów **podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** dla terenu RMn nie ustala się

3. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;
- 2) ustala się realizację budynku mieszkalnego na działce budowlanej jako budynku wolno stojącego, dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 3) ustala się realizację budynków gospodarczych, garaży i inwentarskich jako wolno stojących; dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w formie pomieszczeń wbudowanych w jego bryłę, dopuszcza się realizację tych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego, gospodarczego, a także adaptację na ten cel budynków inwentarskich;
- 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 zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu, 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:
  - a) w budynkach mieszkalnych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych;
  - b) w budynkach gospodarczych, garażowych a także inwentarskich ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie  $15^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do  $30^{\circ}$ ;
- 8) dopuszcza się możliwość podziału 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 prostopadłe do pasa drogowego drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDZ**, z tolerancją  $10^{\circ}$ ; oraz muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy nieruchomości dzielonej,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
    - $2000 \text{ m}^2$  dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
    - $1200 \text{ m}^2$  dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) ustalenia pkt 8 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) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
- e) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych, w dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.

#### 4. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i zbiorników wodnych;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi i rowów melioracyjnych 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 minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na:
  - a) 30% dla zabudowy zagrodowej,
  - b) 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw oraz technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach 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;
- 6) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

#### 5. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:

- 1) fragment terenu **RMn** – zgodnie z rysunkiem planu, położony jest w obrębie konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego leżącego poza obszarem planu;
- 2) w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru na zadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### 6. W zakresie **zasad i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i mieszkalnej jednorodzinnej – 10 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) maksymalną wysokość budynków inwentarskich – 12 m,
  - c) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 6 m,
  - d) 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 na nie więcej niż:
    - 60% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy zagrodowej,

- 40% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 działki budowlanej wynoszącą:
  - dla zabudowy zagrodowej – 1,2,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,7.

7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu 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.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z terenu **RMn** – bezpośrednio z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDZ**;
- 2) dopuszcza się obsługę działek budowlanych z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych niewyznaczonych w planie, w tym stanowiących dojazdy do pól, powiązanych z drogami publicznymi;
- 3) dla obsługi zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 4) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie 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 ustala się:

- 1) wyznacza się następujące tereny komunikacji:
  - a) drogi powiatowej nr 4537E oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ** – z przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy zbiorczej,
  - b) drogi gminnej Nr 117453E oznaczony symbolem **KDL** – z przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy lokalnej,
- 2) ustala się następujące parametry dróg wymienionych w punkcie 1:
  - a) dla drogi powiatowej nr 4537E wyznacza się teren jej poszerzenia oznaczony symbolem **KDZ**, o wymiarach od 2,7 m do 6,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla drogi gminnej Nr 11753E, oznaczonej symbolem **KDL**, szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
- 3) w terenach dróg wymienionych w punkcie 1, dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dla terenu **KDL** położonym na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, ustala się:
  - a) obowiązek ochrony istniejących urządzeń drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia – obowiązek ich odtworzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - b) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - c) w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:
    - zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,



- wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”;
- 5) dla fragmentu terenu drogi oznaczonej symbolem KDZ, położonego w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej pokazanej na rysunku planu, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

**§ 11.** Ustala się obowiązek **zaopatrzenia terenu w wodę** przeznaczoną do spożycia przez ludzi z wodociągu gminnego, w oparciu o istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej. Dla celów przeciwpożarowych i celów gospodarskich dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, w tym zbiorników wodnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków w systemie kanalizacji sanitarnej, poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu pełnego wyposażenia terenów w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego.

**§ 13.** W zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się obowiązek ich zagospodarowania w obrębie działki budowlanej poprzez infiltrację do ziemi, bądź w zbiornikach wodnych z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych, zgodne z przepisami odrębnymi 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 niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup> z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych, bądź w formie nastłupowej;
- 3) dla poprawy bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się pozyskiwanie jej ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 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, zachowując następujące zasady:
  - a) ogrodzenia muszą być zlokalizowane nie bliżej niż 0,5 m od przebiegu gazociągu,
  - b) szafki gazowe muszą być zlokalizowane w ogrodzeniu, od strony drogi publicznej;
- 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 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

§ 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** nakazuje się wstępne magazynowanie odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

#### **Rozdział 6. Ustalenia końcowe**

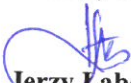
§ 19. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

§ 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**