

**UCHWAŁA NR IX/45/19  
RADY GMINY CZARNOŻYŁY**

z dnia 29 maja 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły,  
Gromadzice, Łagiewniki, Raczyn, Staw, Stawek i Wydrzyn**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz.60, poz.235 i poz.730) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz w związku z uchwałą nr XXXIX/224/2018 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, Gromadzice, Łagiewniki, Raczyn, Staw, Stawek i Wydrzyn, zmienionej uchwałą nr V/28/2019 z dnia 5 marca 2019 r., 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, Gromadzice, Łagiewniki, Raczyn, Staw, Stawek i Wydrzyn, składający 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:
  - a) nr 1A obejmujący część wsi Czarnożyły,
  - b) nr 1B obejmujący część wsi Czarnożyły,
  - c) nr 1C obejmujący część wsi Czarnożyły,
  - d) nr 1D obejmujący część wsi Gromadzice,
  - e) nr 1E obejmujący część wsi Gromadzice,
  - f) nr 1F obejmujący część wsi Łagiewniki,
  - g) nr 1G obejmujący część wsi Raczyn,
  - h) nr 1H obejmujący część wsi Raczyn,
  - i) nr 1I obejmujący część wsi Staw,
  - j) nr 1J obejmujący część wsi Staw,
  - k) nr 1K obejmujący część wsi Staw,
  - l) nr 1L obejmujący część wsi Stawek,
  - m) nr 1M obejmujący część wsi Wydrzyn,
  - n) nr 1N obejmujący część wsi Wydrzyn;
- 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.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, ponieważ do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na 14 rysunkach planu stanowiących załączniki od nr 1A do nr 1N do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załącznikach graficznych do uchwały nr XXXIX/224/2018 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 marca 2018 r., zmienionej uchwałą nr V/28/2019 z dnia 5 marca 2019 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, Gromadzice, Lagiewniki, Raczyn, Staw, Stawek i Wydrzyn;
- 2) **rysunkach planu** - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1: 1000 zawierające ustalenia graficzne, będące załącznikiem od nr 1A do nr 1N do niniejszej uchwały i stanowiące jej integralną część;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach określonych załącznikami graficznymi do uchwały nr XXXIX/224/2018 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 marca 2018 r., zmienionej uchwałą nr V/28/2019 z dnia 5 marca 2019 r.;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, parkingi, zieleń, elementy małej architektury, obiekty użytkowe związane z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego 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, w tym podparych) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
- 9) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut obrysu zewnętrznych ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w 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;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 12) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 13) **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 zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;**

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz 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 oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 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 graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m i 150 m;
- 5) granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
- 6) granica i obszar konserwatorskiej strefy ochrony ekspozycji;
- 7) działki, które nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;
- 8) granice stref bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 9) przeznaczenie terenu;
- 10) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych
  - a) grunty zmeliorowane;
  - b) granice oraz numer stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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 literowo-cyfrowymi, w których części literowe określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów, zaś części cyfrowe określają kolejne numery poszczególnych terenów.

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

- 1) **od 1RMn do 14RMn** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych ogrodniczych i hodowlanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych;
- 3) **od 1 MN do 12MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **1Up** – teren zabudowy usług publicznych;
- 5) **od 1R do 6R** – tereny rolnicze;
- 6) **od 1KDZ do 7KDZ** – tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 7) **od 1KDL do 3KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 8) **od 1KDD do 8KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych.

2. Tereny, o których mowa w ustępie 1 przedstawione są w części graficznej na poszczególnych rysunkach planu w następujący sposób:

- 1) nr 1A zawiera tereny: od 1MN do 3MN, 1RMn i 2RMn, oraz 1KDD i 2KDD;
- 2) nr 1B zawiera tereny: 4MN i 1KDZ;
- 3) nr 1C zawiera tereny: 3RMn i 1RM;
- 4) nr 1D zawiera tereny: od 5MN do 7MN, 4RMn, 2KDZ, od 3KDZ.1 do 3KDZ.3 oraz 3KDD;
- 5) nr 1E zawiera teren: 5RMn;
- 6) nr 1F zawiera teren: 8MN;
- 7) nr 1G zawiera tereny: 6RMn i 4KDZ;
- 8) nr 1H zawiera tereny: 7RMn i 4KDD;
- 9) nr 1I zawiera tereny: 9MN, 8RMn i 9RMn, 1R i 2R oraz 1KDL i 2KDL;
- 10) nr 1J zawiera tereny: 10MN, 3R i 5KDZ;
- 11) nr 1K zawiera tereny: 11MN, 1UP, 4R i 6KDZ;
- 12) nr 1L zawiera tereny: 12MN, od 10RMn do 12RMn, od 5KDD do 7KDD i 7KDZ;
- 13) nr 1M zawiera tereny: 13RMn, 5R i 3KDL;
- 14) nr 1N zawiera tereny: 14RMn, 6R i 8KDD.

§ 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 obsługi w infrastrukturę techniczną.

§ 8. Zmiana przytoczonych w Dziale II numerów ewidencyjnych działek nie powoduje utraty mocy ustaleń planu.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 9. 1. W zakresie **przeznaczenia terenu** oznaczonego na rysunku planu symbolami od **1RMn do 14RMn** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

- 2) w obrębie terenów RMn dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej na wydzielonych działkach;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej terenu, realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, w tym adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej na gospodarstwa agroturystyczne, wiaty, altany ogrodowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól, zbiorniki wodne.

**2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) dla terenów położonych na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu symbolem graficznym, z których wody odprowadzane są do, leżących poza obszarem planu, rowów ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych i gruntów zmeliorowanych, ustala się rozwiązywanie kolizji, w tym systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
- 2) 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 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 oraz zbiorników wodnych;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) ustala się ochronę istniejących zadrzewień nie kolidujących z użytkowaniem terenu;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na:
  - a) 30% dla zabudowy zagrodowej,
  - b) 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw stałych, ciekłych lub gazowych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin w rozumieniu przepisów 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 wyłączeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;
- 8) 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.

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

- 1) w obszarze planu, w granicach terenu **7RMn** znajduje się wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków stanowisko archeologiczne Raczyn (nr 14 na arkuszu AZP 77-43/14);
- 2) tereny **3RMn, 5RMn, 10RMn, 11RMn** oraz fragmenty terenów **4RMn, 6RMn, 7RMn, 9RMn, 12RMn, 13RMn i 14RMn** położone są w obrębie konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
- 3) w obszarze stanowiska archeologicznego Raczyn (nr 14 na arkuszu AZP 77-43/14), którego lokalizację przedstawiono na rysunku planu, roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, przedstawionych na rysunku planu, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) ustala się konserwatorską strefę ochrony ekspozycji dominanty w postaci wieży kościelnej i komina gorzelni w Czarnożyłach, obejmującą część terenu **6RMn**;
- 6) ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy, o której mowa w pkt 5, zapisano odrębnie dla części terenu **6RMn** w ustaleniach dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

#### 5. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 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 i elektroenergetycznych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;
- 2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) ustala się realizację budynku mieszkalnego na działce budowlanej jako wolno stojącego; dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) ustala się realizację budynków gospodarczych, garaży i inwentarsko-składowych jako wolno stojących; dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w formie pomieszczeń wbudowanych w jego bryłę, tworzących jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
- 5) dopuszcza się realizację nowych budynków inwentarsko-składowych gospodarczych i garażowych, lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego lub gospodarczego, a także adaptację na ten cel budynków inwentarsko-składowych;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i remontu z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy określonych w niniejszym paragrafie, z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynków oraz stosowanie innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku;
- 8) części działek o nr ewid. 517, 518, 519, 520 w obr. Gromadzice oraz o nr ewid. 656, 657, 658 w obr. Wydrzyn, położone odpowiednio w terenach **4RMn** i **13RMn**, nie mogą być zabudowane jako samodzielne działki budowlane; dopuszcza się realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym paragrafie, pod warunkiem połączenia z działkami sąsiednimi, w celu uzyskania parametrów działki budowlanej, na której będzie możliwe, zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego zlokalizowanie budynku mieszkalnego o szerokości elewacji frontowej minimum 10 m;
- 9) ustala się pozostawienie części działki nr ewid. 797 położonej w terenie **14RMn**, stanowiącej użytek drogowy, jako niezabudowanej i pełniącej funkcję dojazdu do pól leżących poza obszarem planu;

- 10) dopuszcza się możliwość 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 prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy nieruchomości dzielonej,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
    - 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
    - 25 m dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodnich,
    - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 11) ustalenia pkt 10 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 tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.

6. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** ze względu na przeznaczenie podstawowe terenów RMn szczegółowych zasad nie ustala się.

7. 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 na trzy kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10 m,
  - b) maksymalną wysokość budynków inwentarsko – składowych na nie więcej niż 12 m;
  - c) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan na jedną kondygnację nadziemną, lecz nie więcej niż 6 m,
  - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych wyłącznie w budynkach lokalizowanych poza gruntami zmeliorowanymi,
  - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i prowadzeniem gospodarstwa rolnego - nie więcej niż 12 m; ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
  - f) dla części terenu **6RMn** leżącej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji oznaczonych na rysunku planu obowiązuje ograniczenie maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych z zabudowie zagrodowej i mieszkalnej, inwentarsko-składowych, a także obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i prowadzeniem gospodarstwa rolnego do 9 m;
- 2) geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów:
- a) obowiązek stosowania w budynkach mieszkalnych 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) obowiązek stosowania w budynkach gospodarczych, garażowych a także inwentarsko-składowych 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,

- c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
  - d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
  - e) dopuszcza się kolorystykę połączy dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu i szarości,
  - f) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 3) 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 – 0,8.

#### 8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) 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;
- 2) w strefach sanitarnych 50 m i 150 m od terenu cmentarza czynnego, pokazanych na rysunku planu stanowiących załączniki nr **1G** i **1H** ustala się:
  - a) dla nowej zabudowy obowiązuje uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących zakazów ustanowionych dla stref sanitarnych od cmentarza,
  - b) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się możliwość jej utrzymania, remontu, przebudowy i rozbudowy, pod warunkiem zachowania ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym dotyczących zakazów ustanowionych dla stref sanitarnych od cmentarza;
- 3) w granicach pokazanej na rysunku planu strefy bezpieczeństwa, o szerokości 5,0 m na każdą stronę od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, stanowisk pracy, nasadzeń zielenią wysoką itp;
- 4) w przypadku skablowania linii 15 kV ustalenia dotyczące strefy bezpieczeństwa, sformułowane w pkt 3 przestają obowiązywać;
- 5) wzdłuż rowów melioracyjnych, ustala się obowiązek zachowania pasów terenu o szerokości min. 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, wolnych od zabudowy i ogrodzeń;
- 6) w przypadku przykrycia, w tym skanalizowania rowów ograniczenia o których mowa w pkt 6 przestają obowiązywać.

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

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych; dopuszcza się obsługę z dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie w tym stanowiących dojazdy do pól, powiązanych z drogami publicznymi;
- 2) 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;



- 3) 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 zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.

§ 10. 1. W zakresie **przeznaczenia terenu** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej terenu, realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, w tym adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej na gospodarstwa agroturystyczne, wiaty, altany ogrodowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól.

2. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**:

- 1) dla terenów położonych na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu symbolem graficznym, z których wody odprowadzane są do, leżących poza obszarem planu, rowów ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych i gruntów zmeliorowanych, ustala się rozwiązywanie kolizji, w tym systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

- 2) 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 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 oraz zbiorników wodnych;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków 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 dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 30% dla zabudowy zagrodowej;
- 6) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw stałych, ciekłych lub gazowych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin w rozumieniu przepisów 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 wyłączeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;
- 7) 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.

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

- 1) teren **1RM** położony jest w obrębie konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;

2) w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, przedstawionych na rysunku planu, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

#### 5. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

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 i elektroenergetycznych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;

2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

3) ustala się realizację budynku mieszkalnego na działce budowlanej jako wolno stojącego;

4) ustala się realizację budynków gospodarczych, garaży i inwentarsko-składowych jako wolno stojących; dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w formie pomieszczeń wbudowanych w jego bryłę, tworzących jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

5) dopuszcza się realizację nowych budynków inwentarsko-składowych, gospodarczych i garażowych, lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

6) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego lub gospodarczego, a także adaptację na ten cel budynków inwentarsko-składowych;

7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i remontu z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy określonych w niniejszym paragrafie, z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynków oraz stosowanie innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku;

8) dopuszcza się możliwość 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 prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy nieruchomości dzielonej,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25 m dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

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 tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.

6. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** ze względu na przeznaczenie podstawowe terenów RM szczegółowych zasad nie ustala się.

7. 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 na trzy kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10 m,
- b) maksymalną wysokość budynków inwentarsko – składowych na nie więcej niż 12 m,
- c) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan na jedną kondygnację nadziemną, lecz nie więcej niż 6 m,
- d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych wyłącznie w budynkach lokalizowanych poza gruntami zmeliorowanymi,
- e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i prowadzeniem gospodarstwa rolnego - nie więcej niż 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

2) geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów:

- a) obowiązek stosowania w budynkach mieszkalnych 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) obowiązek stosowania w budynkach gospodarczych, garażowych a także inwentarsko-składowych 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,
- c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
- d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
- e) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,
- f) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 60% 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 – 1,2.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** - 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.

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

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z drogi publicznej, do której przylega teren;
- 2) dla obsługi zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, 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 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.

§ 11. 1. W zakresie **przeznaczenia terenu** oznaczonego na rysunku planu symbolami od 1MN do 12MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa związana z obsługą mieszkańców, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków.

2. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) dla terenów położonych na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu symbolem graficznym, z których wody odprowadzane są do leżących poza obszarem planu, rowów ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych i gruntów zmeliorowanych, ustala się rozwiązywanie kolizji, w tym systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) 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 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 z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) ustala się ochronę istniejących zadrzewień nie kolidujących z użytkowaniem terenu;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakazuje podnoszenia poziomu terenu poprzez nawiezienie ziemi, gruzu itp.;
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw stałych, ciekłych lub gazowych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin w rozumieniu przepisów 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 wyłączeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

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

- 1) w obszarze planu, częściowo w granicach terenu **5MN**, leży wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków stanowisko archeologiczne Gromadzice (nr 2 na arkuszu AZP 76-43/20);
- 2) tereny **5MN**, **7MN**, **11MN** i **12MN** oraz fragmenty terenów **6MN**, **8MN**, **9MN** – według oznaczeń przedstawionych na rysunku planu położone są w obrębie konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;

- 3) w obszarze stanowiska archeologicznego Gromadzice (nr 2 na arkuszu AZP 76-43/20), leżącym w granicach planu, roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, przedstawionych na rysunku planu, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) ustala się konserwatorską strefę ochrony ekspozycji dominanty w postaci wieży kościelnej i komina gorzelni w Czarnożyłach, obejmującą cały teren **1MN**;
- 6) ograniczenia wynikające z ustanowienia strefy, o której mowa w pkt 5, zapisano odrębnie dla terenu **1MN** w ustaleniach dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

5. 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 urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków, stacji transformatorowych oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się realizację budynków mieszkalnych jako wolno stojących, przy czym na działkach szerokości poniżej 16 m dopuszcza się ich lokalizowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, również jako dobudowane do zabudowań zlokalizowanych na sąsiedniej działce budowlanej;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolno stojące, jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do tego budynku, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
- 5) dopuszcza się realizowanie zabudowy usługowej związanej z obsługą mieszkańców, nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej, prowadzone w pomieszczeniach zlokalizowanych w bryle budynków mieszkalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego lub w budynkach gospodarczych;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym budynków usługowych i gospodarczych, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie obecnych: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków oraz geometrii dachów;
- 7) działka o nr ewid. 539/3 położona w terenie **6MN** nie może być zabudowana jako samodzielna działka budowlana; dopuszcza się na niej realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym paragrafie, pod warunkiem połączenia z co najmniej jedną z działek sąsiednich, w celu uzyskania parametrów działki budowlanej, na której będzie możliwe, zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego zlokalizowanie budynku mieszkalnego o szerokości elewacji frontowej minimum 10 m;
- 8) dopuszcza się możliwość 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 prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy nieruchomości dzielonej;
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie **1MN** nie może być mniejsza niż: 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) 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 celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.

6. W zakresie **scalania i 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 prostopadłe do pasa drogowego drogi publicznej z tolerancją 20°,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 1000 m<sup>2</sup>,

d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m.

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

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w terenie 1MN – 8,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

c) maksymalna wysokość istniejących budynków usługowych, w przypadku ich rozbudowy lub nadbudowy – 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

e) 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,

f) dopuszcza się w budynkach lokalizację kondygnacji podziemnych jedynie w budynkach lokalizowanych poza gruntami zmeliorowanymi;

2) kolorystykę obiektów oraz geometrię dachów:

a) obowiązek stosowania w budynkach mieszkalnych 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) obowiązek stosowania w budynkach gospodarczych, garażowych 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,

c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,

d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,

e) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,

f) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej na 35% jej powierzchni,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej w terenie 1MN na 25% jej powierzchni,

- c) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05.
- d) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,7,
- e) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenu IMN wynoszącą 0,5.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:

- 1) 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;
- 2) w granicach pokazanego na rysunku planu strefy bezpieczeństwa, o szerokości 5,0 m na każdą stronę od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, stanowisk pracy, nasadzeń zielenią wysoką itp;
- 3) w przypadku skablowania linii 15 kV ustalenia dotyczące strefy bezpieczeństwa, zawarte w pkt 2 przestają obowiązywać.

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

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych; dopuszcza się obsługę z dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie w tym stanowiących dojazdy do pól, powiązanych z drogami publicznymi klasy dojazdowej;
- 2) 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;
- 3) 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 zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.

§ 12. 1. W zakresie **przeznaczenia terenu** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. 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 z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) ustala się ochronę istniejących zadrzewień niekolidujących z użytkowaniem terenu;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) zakazuje podnoszenia poziomu terenu poprzez nawiezenie ziemi, gruzu itp.;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw stałych, ciekłych lub gazowych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin w rozumieniu przepisów

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 wyłączeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

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

- 1) teren IUp położony jest w obrębie konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
- 2) w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, przedstawionych na rysunku planu, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. 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 urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków, stacji transformatorowych oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się realizację budynków usługowych jako wolno stojących, dopuszcza się ich lokalizowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolno stojące, jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku usługowego lub dobudowane do tego budynku, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie obecnych: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków oraz geometrii dachów;
- 6) dopuszcza się możliwość 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 prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy nieruchomości dzielonej;
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 18 m;
- 7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą przypadków wydzielenia 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 celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.

5. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** nie ustala się zasad, gdyż nie ma takiej potrzeby.

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków usługowych – 12 m i nie więcej niż trzy kondygnacje naziemne,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja naziemna,



- c) 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,
  - d) dopuszcza się w budynkach lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 2) kolorystykę obiektów oraz geometrię dachów:
- a) obowiązek stosowania w budynkach usługowych 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) obowiązek stosowania w budynkach gospodarczych, garażowych 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,
  - c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
  - d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
  - e) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,
  - f) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej na 50% jej powierzchni,
  - b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,1,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,2.

**7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) 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.

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

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z drogi publicznej, do której przylega teren Up;
- 2) 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 i minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;

**§ 13. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 6R ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny upraw polowych i ogrodniczych oraz łąki i pastwiska;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zbiorniki wodne.

**2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) dla terenów położonych na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu symbolem graficznym, z których wody odprowadzane są do leżących poza obszarem planu rowów ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych i gruntów zmeliorowanych, ustala się rozwiązywanie kolizji, w tym systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:

- a) zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,
- b) wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urzędzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urzędzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”.

### 3. 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 oraz zbiorników wodnych;
- 2) zakazuje się wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, ziemi i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) ustala się ochronę istniejących zadrzewień niekolidujących z użytkowaniem terenu.

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

- 1) tereny **2R, 4R** oraz fragmenty terenów **5R i 6R** – według oznaczeń przedstawionych na rysunku planu położone są w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
- 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 zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. W zakresie **podziałów nieruchomości** – dopuszcza się wydzielanie działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.

6. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** - 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.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

§ 14. 1. Wyznacza się układ dróg, zapewniający powiązanie z układem zewnętrznym oraz obsługę terenów w obszarze objętym planem, poprzez drogi oznaczone na rysunkach planu symbolami: od 1KDZ do 7KDZ; od 1KDL do 3KDL i od 1KDD do 8KDD z przeznaczeniem tych terenów pod drogi publiczne, z dopuszczeniem realizacji sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się parametry techniczne dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1B**, symbolem **1KDZ** ustala się - klasę drogi „Z” – zbiorcza, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości – zgodnie z rysunkiem planu od 2,9 m do 3,6 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi powiatowej w liniach rozgraniczających do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z narożnym ścięciem linii rozgraniczających 10 m x 10 m;
- 2) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1D**, symbolem **2KDZ** ustala się - klasę drogi „Z” – zbiorcza, przy czym w granicach planu wyznacza się teren narożnego ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 12,6 m x 13,5 m;
- 3) dla terenu drogi publicznej – istniejącej drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1D**, symbolami od **3KDZ.1 do 3KDZ.3** ustala się - klasę drogi „Z” – zbiorcza, przy czym w granicach planu wyznacza się 3 tereny przeznaczone na jej poszerzenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych:
  - a) teren 3KDZ.1 o szerokości – zgodnie z rysunkiem planu od 0 m do 3,2 m,
  - b) teren 3KDZ.2 o szerokości – zgodnie z rysunkiem planu od 4,8 m do 5,1 m,
  - c) teren 3KDZ.3 o szerokości – zgodnie z rysunkiem planu od 0 m do 4,8 m;

- 4) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1G**, symbolem **4KDZ** ustala się - klasę drogi „Z” – zbiorcza, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości – zgodnie z rysunkiem planu od 0,9 m do 3,6 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi powiatowej w liniach rozgraniczających do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1J**, symbolem **5KDZ** ustala się - klasę drogi „Z” – zbiorcza, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości – zgodnie z rysunkiem planu od 2,4 m do 2,8 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi powiatowej w liniach rozgraniczających do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 6) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1K**, symbolem **6KDZ** ustala się - klasę drogi „Z” – zbiorcza, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości – zgodnie z rysunkiem planu od 11,8 m do 14,8 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi powiatowej w liniach rozgraniczających do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 7) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1L**, symbolem **7KDZ** ustala się - klasę drogi „Z” – zbiorcza, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości - zgodnie z rysunkiem planu, od 4,1 m do 4,3 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi powiatowej w liniach rozgraniczających do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 8) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1I**, symbolem **1KDL** ustala się - klasę drogi „L” – lokalna, o szerokości drogi w liniach rozgraniczających 15,0 m;
- 9) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1I**, symbolem **2KDL** ustala się - klasę drogi „L” – lokalna, o szerokości drogi w liniach rozgraniczających 15,0 m;
- 10) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1M**, symbolem **3KDL** ustala się - klasę drogi „L” – lokalna, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości – zgodnie z rysunkiem planu od 1,6 m do 1,9 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej w liniach rozgraniczających do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 11) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1A**, symbolem **1KDD** ustala się - klasę drogi „D” – dojazdowa, przy czym w granicach planu wyznacza się teren narożnego ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 10,0 m x 5,0 m;
- 12) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1A**, symbolem **2KDD** ustala się - klasę drogi „D” – dojazdowa, o szerokości drogi w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 13) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1D**, symbolem **3KDD** ustala się - klasę drogi „D” – dojazdowa, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości – zgodnie z rysunkiem planu od 0,7 m do 2,0 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej w liniach rozgraniczających do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z narożnym ścięciem linii rozgraniczających 10 m x 10 m;
- 14) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1H**, symbolem **4KDD** ustala się - klasę drogi „D” – dojazdowa, przy czym w granicach planu wyznacza się teren narożnego ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 7,0 m x 7,0 m
- 15) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1L**, symbolem **5KDD** ustala się - klasę drogi „D” – dojazdowa, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości – zgodnie z rysunkiem planu od 2,0 m do 2,3 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej w liniach rozgraniczających do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z narożnym ścięciem linii rozgraniczających 5 m x 5 m;
- 16) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1L**, symbolem **6KDD** ustala się - klasę drogi „D” – dojazdowa, przy czym w granicach planu wyznacza się jedynie teren narożnego ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5 m x 5 m;
- 17) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr **1L**, symbolem **7KDD** ustala się - klasę drogi „D” – dojazdowa, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości 1,0 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej w liniach rozgraniczających do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;

18) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny 1N, symbolem 8KDD ustala się - klasę drogi „D” – dojazdowa, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości od 0,0 m do 4,4 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej w liniach rozgraniczających do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach linii rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych, za wyjątkiem terenów 2KDZ i 6KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
- 2) w przypadku realizacji ustaleń pkt 1 nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

4. W zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ze względu na występowanie w granicach terenów dróg urządzeń melioracyjnych-sieci drenarskiej, ustala się:

- 1) w przypadku realizacji w terenach zdrenowanych drogowych obiektów budowlanych należy przewidzieć przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
- 2) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów, obowiązek wystąpienia do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

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

- 1) tereny dróg oznaczonych symbolem 2KDZ, 3KDZ.3, 6KDZ, 4KDD w całości oraz, 3KDZ.1, 3KDZ.2, 4KDZ, 7KDZ, 1KDL, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD w części położone są w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, której przebieg granic przedstawiono na rysunku 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;
- 3) ustala się konserwatorską strefę ochrony ekspozycji dominanty w postaci wieży kościelnej i komina gorzelnii w Czarnożyłach, obejmującą część terenu 4KDZ i teren 1KDD, gdzie maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej wynosi 12 m.

## **Rozdział 5.**

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

§ 15. 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.

§ 16. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

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

§ 17. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

§ 18. 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 100m<sup>2</sup> z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych, bądź w formie nasłupowej.

§ 19. 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 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem kotłów lub instalacji z certyfikatami bezpieczeństwa ekologicznego, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym z zakresu prawa ochrony środowiska i prawa energetycznego, z wyłączeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

§ 21. 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.

§ 22. 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**

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

§ 24. 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.

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

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

Przewodniczący Rady

  
**Jerzy Łabęcki**