

**UCHWAŁA NR LXV/338/23  
RADY GMINY CZARNOŻYŁY**

z dnia 23 sierpnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, Emanuelina, Gromadzice, Leniszki, Raczyn i Wydrzyn -ETAP I**

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz w związku z uchwałą Nr LI/267/22 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 7 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, Emanuelina, Gromadzice, Leniszki, Raczyn i Wydrzyn, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnożyły, przyjętego uchwałą Nr LXIV/330/23 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 czerwca 2023 roku, Rada Gminy Czarnożyły uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, Emanuelina, Gromadzice, Leniszki, Raczyn i Wydrzyn - ETAP I, 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:
  - a) 1.1, 1.2, 1.4 w granicach obrębu Czarnożyły,
  - b) 1.5 w granicach obrębu Emanuelina,
  - c) 1.6 w granicach obrębu Gromadzice,
  - d) 1.7 w granicach obrębu Leniszki,
  - e) 1.8 w granicach obrębu Raczyn,
  - f) 1.9, 1.10, 1.11 w granicach obrębu 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;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik Nr 4 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na 10 rysunkach planu stanowiących załączniki od nr 1.1, 1.2 i od 1.4 do nr 1.11 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załącznikach graficznych nr 1, nr 2 i od nr 4 do nr 11 uchwały Nr LI/267/22 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 7 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, Emanuelina, Gromadzice, Leniszki, Raczyn i Wydrzyn **i stanowią etap I uchwalenia planu miejscowego.**

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Czarnożyły;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:1000 zawierające ustalenia graficzne, będący załącznikami do niniejszej uchwały nr 1.1, nr 1.2 i od nr 1.4 do nr 1.11 i stanowiącymi jej integralną część;

- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną odrębnym symbolem, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego terenu bądź obiektu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
- 6) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków lub wszystkich obiektów budowlanych położonych w granicach działki budowlanej;
- 7) **udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 8) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci do 8 stopni;
- 10) **budynku wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 11) **badaniach archeologicznych w formie nadzorów** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na przeprowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu**

§ 3. 1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych;
- 5) granice stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 6) miejsce powiązania terenów układem komunikacyjnym;
- 7) przeznaczenie terenu;
- 8) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych - tereny zmeliorowane.

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 ich przeznaczenie podstawowe, zaś części cyfrowe oznaczają kolejne numery terenów w ramach danego przeznaczenia.

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

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

- 1) **od 1MNW do 3MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) **MNW-ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 4) **MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **1UZ-UK, 2UZ-UK** – tereny zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki;
- 7) **ZN-ZP** – teren zieleni naturalnej i zieleni urządzonej;
- 8) **1RN i 2RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 9) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 10) **od 1PEF do 7PEF** – tereny elektrowni słonecznych;
- 11) **1KDR** – tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 12) **2KDD** – teren dróg dojazdowych;
- 13) **1KR, 2KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) nr 1.1 zawiera tereny: 1MNW, 2MNW, 1PEF, 2PEF, 1RN, 1KDR i 1KR;
- 2) nr 1.2 zawiera teren 3MNW;
- 3) nr 1.4 zawiera teren U;
- 4) nr 1.5 zawiera teren 3PEF, 2RN;
- 5) nr 1.6 zawiera tereny: RZM, 4PEF, ZN i 2KDD;
- 6) nr 1.7 zawiera tereny: MNW-ML i 2KR;
- 7) nr 1.8 zawiera teren 5PEF;
- 8) nr 1.9 zawiera teren 6PEF;
- 9) nr 1.10 zawiera teren MNW-U, 7PEF;
- 10) nr 1.11 zawiera tereny: 1UZ-UK, 2UZ-UK i ZN-ZP.

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

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy oraz ogniw fotowoltaicznych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, w tym z zakresu regulującego lokalizowanie zabudowy w stosunku do granic lasów, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg;

- 2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i nadbudowy; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) ustala się realizację na działkach budowlanych, budynków jako wolnostojących, z wyjątkami określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę;
- 5) w zakresie kolorystyki obiektów:
  - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
  - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej, niż dla ich pokryć dachowych,
  - c) dopuszcza się kolorystykę połączeń dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu, grafitu i szarości,
  - d) zakazuje się stosowania pokryć dachowych o fakturach powodujących odbłyśki,
  - e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, a także szarości i koloru białego, dopuszcza się wykorzystanie – jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, wykończeń w naturalnych kolorach tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno, beton),
  - f) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklawionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 6) określenie geometrii, formy i parametrów dachów zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 7) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsza niż zawarte w ustaleniach dla terenów, przy czym ograniczenia powierzchni nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
  - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
  - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
  - d) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
  - e) dla wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 6 metrów.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych, ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych i roztopowych;
- 4) ustala się obowiązek zachowania minimalnych udziałów procentowych powierzchni biologicznie czynnej, określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) zakaz magazynowania i składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 6) 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 lub do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska oraz zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 5 pkt 4 i ust. 7, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

**§ 10.** W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** w terenie 6PEF ustala się strefę ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego, AZP 77-43/19, w granicach której, 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.

**§ 11. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** regulują ustalenia szczegółowe dla terenów.

**§ 12.** Wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **2KDD** jest **przestrzenią publiczną**, dla której ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych;
- 2) wskazuje się je jako tereny lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych.

**§ 13.** W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) wskazuje się, że część terenów: MNW-ML, RZM, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, ZN, 2KR, 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach gruntów zmeliorowanych, gdzie:
  - a) ustala się obowiązek zachowania urządzeń melioracyjnych, a w przypadku kolizji – ich przebudowa lub likwidacja może być realizowana na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
  - b) w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych ustala się obowiązek zapewnienia odbioru wód z terenów zmeliorowanych położonych wyżej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskazuje się, że w terenach MNW-ML, ZN-ZP, 3PEF, 4PEF, 5PFE, ZN, 2RN, 2KR przebiegają rowy melioracyjne, których likwidacji się zakazuje, dopuszcza się ich przebudowę w tym przełożenie lub przekrycie, z zachowaniem ciągłości przepływu wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

**§ 14.** W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki:

- 1) przepisy tego paragrafu nie dotyczą terenów przeznaczonych pod zabudowę, takich jak: RZM - teren zabudowy zagrodowej, tereny realizacji elektrowni słonecznych oraz tych terenów, które w dniu uchwalenia planu składają się z pojedynczej działki ewidencyjnej;
- 2) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być wyznaczone pod kątem 90°, w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z tolerancją 20°;
- 4) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW,
  - b) 900 m<sup>2</sup> – dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem 3MNW,
  - c) 1200 m<sup>2</sup> – dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonego symbolem MNW-ML,
  - d) 250 m<sup>2</sup> – dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U;
- 5) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:



- a) 25 m – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW,
- b) 12 m – dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem 3MNW,
- c) 20 m – dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonego symbolem MNW-ML,
- d) 12 m – dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U.

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

- 1) wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy, dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż przebiegów napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, strefy ochronne o szerokości 12 m (tj. po 6,0 m w obie strony od osi linii);
- 3) w strefach ochronnych zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, a także tworzenia hałd i nasypów oraz wprowadzania nasadzeń o wysokości przekraczającej 3 m, przy czym w przypadku likwidacji napowietrznej linii ograniczenia te przestają obowiązywać;
- 4) w przypadku skablowania napowietrznej linii ustala się strefę bezpieczeństwa o szerokości 2 m – po 1 m od osi kabla, w której nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, jakichkolwiek składowisk wyrobów lub materiałów oraz nasadzeń drzew.

**§ 16. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu ze stanowiącej zewnętrzny układ komunikacyjny, istniejącej sieci dróg publicznych.**

2. Jako uzupełnienie zewnętrznego układu komunikacyjnego, wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 2KDD oraz dróg wewnętrznych 1KR i 2KR.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z niewydzielonych w planie, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych o szerokości minimalnej 6 m, w tym z dojazdów do pól – powiązanych z drogami publicznymi.

**§ 17. 1. W obszarze planu, dopuszcza się zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy czym w granicach terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, w których występują gleby chronione III klasy oraz w terenach lasów dopuszcza się jedynie remont lub przebudowę po istniejącej trasie z wymianą słupów w tej samej lokalizacji lub realizację sieci podziemnych;**

**2. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę ustala się:**

- 1) wodociąg gminny jako główne źródło wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi;
- 2) realizację zaporzenia w wodę wodociągową w oparciu o istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 3) w celu uzupełnienia zapotrzebowania na wodę dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego.

**3. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:**

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub inne indywidualne rozwiązania, spełniające wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

4. W zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się obowiązek ich zagospodarowania w obrębie działki budowlanej poprzez infiltrację do ziemi, bądź w stawach chłonnych, z dopuszczeniem odprowadzania nadmiaru do rowów melioracyjnych, zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej i kablowej sieci niskiego i średniego napięcia;
- 2) ustala się rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia w formie kablowej, w formie napowietrznej dopuszcza się jej rozbudowę wyłącznie w terenach dróg – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach budowlanych, bądź w formie słupowej lub w formie wewnętrznej;
- 4) dla poprawy bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się pozyskiwanie jej ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW a na terenach RZM, 1MNW, 2MNW i MNW-U do 500 kW z wykluczeniem turbin wiatrowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. 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 budowlanej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. 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 a na terenach RZM, 1MNW, 2MNW i MNW-U 500 kW z wykluczeniem turbin wiatrowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. 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.

9. 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 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MNW do 3MNW**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w ramach którego mogą być realizowane również: usługi w lokalach użytkowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, o powierzchni wynikającej z przepisów odrębnych, wiaty, altany, miejsca do parkowania pojazdów.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 2) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych, jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) w zakresie geometrii dachów:

- a) w budynkach mieszkalnych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°- 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
- b) w budynkach gospodarczych i garażach ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°,
- c) nie ustala się geometrii dachów wiat i altan.

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie 1MNW i 2MNW, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, a w terenie 3MNW nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

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

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
- b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 8 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;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,8,
- d) 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,
- e) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

6. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** nie ustala się.

7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.



§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RZM**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej, w ramach którego mogą być realizowane również: wiaty i altany, nowe obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) ustala się lokalizację garaży, budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych, jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
  - a) w budynkach mieszkalnych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°- 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
  - b) w pozostałych budynkach ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°,
  - c) nie ustala się geometrii dachów wiat i altan.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarsko-składowych – 12 m,
  - b) maksymalną wysokość garaży, wiat i altan – 8 m,
  - c) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i silosów – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,0,
  - d) dla obsługi zabudowy zagrodowej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działki budowlanej, w liczbie minimum 2 miejsca postojowe.

6. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** - nie ustala się.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW-ML**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, w ramach którego mogą być realizowane również: usługi w lokalach użytkowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, o powierzchni wynikającej z przepisów odrębnych, wiaty, altany, miejsca do parkowania, oraz miejsca wstępnego magazynowania odpadów.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 2) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych, jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
  - a) w budynkach mieszkalny i letniskowych lub rekreacji indywidualnej ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10°- 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
  - b) w budynkach gospodarczych i garażach ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10° - 45°,
  - c) nie ustala się geometrii dachów wiat i altan;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie MNW-ML, nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

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

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i letniskowych lub rekreacji indywidualnej – 10 m,
  - 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;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,6,
- d) 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 lub budynek letniskowy,
- e) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

6. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW-U**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej, w ramach którego oprócz budynków mieszkalnych i usługowych oraz zaplecza technologicznego, dopuszcza się również realizację: budynków gospodarczych, garaży, wiat, zaplecza socjalnego budynku służącego ochronie, pomieszczeń mieszkalnych w budynku usługowym lub budynku mieszkalnego wolnostojącego, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.

1. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych, jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
  - a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 10°-35°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połąci dachowych,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - c) nie ustala się geometrii dachów wiat;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.

2. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych; w przypadku realizacji na działce wyłącznie zabudowy usługowej teren nie będzie podlegał ochronie akustycznej;
- 3) zakazuje się lokalizowania działalności polegającej na gospodarowaniu odpadami;
- 4) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych – zakładów o zwiększonym ryzyku oraz stacji paliw, w tym autogazu.

3. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków usługowych – 12 m,
- b) maksymalną wysokość budynków: zaplecza technologicznego, socjalnego, mieszkalnego dla prowadzącego działalność usługową, służących ochronie, gospodarczych, garaży oraz wiat – 10 m,
- c) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w parciu o przepisy odrębne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,0,
- d) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub minimum 1 miejsca do parkowania na 4 zatrudnionych pracowników,
- e) nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako urządzonych na poziomie terenu, w liczbie 5% ogólnej liczby miejsc wyznaczonych w ramach działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
- f) minimum 2 miejsca parkingowe dla obsługi pomieszczeń mieszkalnych lub budynku mieszkalnego,
- g) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy usługowej i mieszkalnej, miejsca do parkowania zapewnia się oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

5. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

6. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** - nie ustala się.

7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UZ-UK i 2UZ-UK** ustala się przeznaczenie dla zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki, w ramach którego mogą być realizowane również: budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, altany, miejsca do parkowania pojazdów.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych, jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
  - a) w budynkach usługowych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10°- 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
  - b) w budynkach gospodarczych i garażach ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10° - 45°,
  - c) nie ustala się geometrii dachów wiat i altan;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

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

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalną wysokość budynków usługowych – 12 m, nie wyżej niż 3 kondygnacje,
  - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 8 m,
  - c) maksymalną 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;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,5 i nie więcej niż 1,2,



d) dla obsługi zabudowy usługowej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego oraz minimum 1 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy obiekt usługowy.

6. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** - nie ustala się.

7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** - nie dotyczy.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy usługowej, głównie remiza OSP lub usług publicznych, w ramach którego oprócz budynków usługowych oraz zaplecza technologicznego, dopuszcza się również realizację: budynków gospodarczych, garaży, wiat, sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 od tej granicy;
- 3) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych, jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
  - a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 5°-35°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - c) nie ustala się geometrii dachów wiat;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 300 m<sup>2</sup>.

2. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) zakazuje się lokalizowania działalności polegającej na gospodarowaniu odpadami;
- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych – zakładów o zwiększonym ryzyku oraz stacji paliw, w tym autogazu.

3. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalną wysokość budynków usługowych – 15 m,
  - b) maksymalną wysokość budynków: gospodarczych, garaży oraz wiat – 10 m,

- c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 10% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,4 i nie więcej niż 1,6,
- d) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- e) nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako urządzonych na poziomie terenu, w liczbie minimum 1 miejsce.

5. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** - nie ustala się.

6. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** - nie ustala się.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1PEF do 7PEF**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy elektrowni słonecznej, w ramach którego, mogą być realizowane również: budynki gospodarcze i socjalne oraz do magazynowania energii, stacje transformatorowe, stanowisk postojowe, wewnętrzne ciągi komunikacyjne sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, inne obiektów budowlanych funkcjonalnie związanych z elektrownią słoneczną.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) ustala się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:

- 1) inwestycji celu publicznego;
- 2) zabudowy systemami fotowoltaicznymi wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy większej niż 1 ha.

4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość zabudowy fotowoltaicznej – 6 m,
- b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i socjalnych oraz do magazynowania energii – 6 m,

c) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny wskaźnik kształtowania zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej -0.01,

b) maksymalny wskaźnik kształtowania zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej -0.7,

c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** - nie ustal się.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu oraz ustala się granice stref ochrony związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, które pokrywają się z przebiegiem linii rozgraniczających terenów elektrowni słonecznych.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

**§ 25. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN-ZP**, ustala się przeznaczenie – teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej, w ramach którego mogą być realizowane również: obiekty małej architektury oraz ciągi piesze i dojazd do terenu 2UZ-UK .

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

1) ustala się zakaz realizacji budynków, dopuszcza się w terenie jedynie lokalizację obiektów małej architektury nie związanych na trwałe z gruntem, takich jak ławki, altany, kosze na śmieci itp;

2) dopuszcza się realizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej przesyłowej;

3) dopuszcza się realizację mostu dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 2UZ-UK w miejscu wskazanym na rysunku planu;

4) dopuszcza się wprowadzanie zbiorowisk roślin higrofilnych;

5) dopuszcza się wytyczanie ciągów pieszych o nawierzchni przepuszczalnej.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

1) ustala się zachowanie istniejących warunków przyrodniczych na terenie doliny rowu melioracyjnego jako ciągu ekologicznego ważnego dla biocenozy regionu;

2) zakaz wprowadzania zwartych zadrzewień w odległości mniejsze niż 15 m od rowu melioracyjnego.

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

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalną wysokość obiektów małej architektury - 3 m,

b) 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;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 90% powierzchni działki,
- b) maksymalna powierzchnia zadrzewiona 40% powierzchni działki,
- c) maksymalna powierzchnia dla lokalizacji małej architektury i ciągów pieszych - 10%.

6. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** - nie ustala się.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN i 2RN** ustala się przeznaczenie dla rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

3. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.

4. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się przeznaczenie teren zieleni naturalnej.

2. Ustala się zakaz zabudowy, dopuszcza się jedynie realizację budowli związanych z regulacją cieków wodnych oraz mostu lub kładki.

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.

5. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDR** ustala się przeznaczenie pod teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, która docelowo może stanowić obwodnicę wsi Czarnożyły w ciągu drogi krajowej nr 45.

2. Dla terenów dróg ustala się szerokości w liniach rozgraniczających 30 m – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu **KDR** ustala się sposób tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z przeznaczeniem pod teren elektrowni słonecznej realizowanej na zasadach określonych w §25.

4. Teren może być wykorzystywany zgodnie z ustaleniami ust. 3 do czasu wyłączenia go lub zbycia inwestorowi realizującemu tę drogę.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się przeznaczenie dla drogi klasy dojazdowej.

2. Dla terenu drogi **2KDD** ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 0 m do 5,4 m, – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe ustalenia dla terenu **2KDD** zawarto w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR i 2KR** ustala się przeznaczenie dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) droga 1KR – w granicach działki nr ewidencyjny 451/14 obręb Czarnożyły;
- 2) droga 2KR – o szerokości 10 m.

3. Pozostałe ustalenia dla terenów 1KR i 2KR zawarto w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

**§ 32.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnożyły.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Józef Zawada

