



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 17 lutego 2017 r.

Poz. 899

UCHWAŁA NR XXVII/145/2017 RADY GMINY CZARNOŻYŁY

z dnia 27 stycznia 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579) oraz w związku z Uchwałą nr XV/73/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły, przyjętego uchwałą Nr IV/12/2015 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 stycznia 2015 r., Rada Gminy Czarnożyły uchwala, co następuje:

Rozdział 1 **Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, składającą się z:

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

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

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały nr XV/73/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 2) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 4) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, parkingi, zieleń, elementy małej architektury w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 5) **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, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) 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;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;
- 9) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 10) **froncie działki** - należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 11) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, będącym zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska zaliczonym do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 13) **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.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

- 6) 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) linie zabudowy;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 3) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) działki niesamodzielne, które bez połączenia z działką sąsiednią nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 5) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych - tereny zmeliorowane;
- 6) przeznaczenie terenów.

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

§ 5. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN**;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **3R** i **4R**;
- 3) teren dolesień, oznaczony na rysunku planu symbolem **5DZL**;

- 4) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6KDZ**;
- 5) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **7KDL**.

§ 6. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery terenów.

§ 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 w zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN, w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól, pomieszczenia usługowe realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

- 1) ze względu na występowanie w granicach terenu 1MN terenów zmeliorowanych, figurujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów:
 - a) ustala się obowiązek ochrony istniejących urządzeń drenarskich a w przypadku ich uszkodzenia - obowiązek ich odtworzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - b) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - c) ustala się, że w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:
 - zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,
 - wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”;
- 2) w terenie 1MN, istnieje możliwość wystąpienia zagrożenia hałasem i drganiami ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo drogi krajowej nr 45, w takim przypadku w zabudowie należy zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwość (do poziomu określonego w przepisach odrębnych), na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do rowów melioracyjnych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 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; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

- 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, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 5) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 6) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych 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 nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku mieszkalnego jako budynku wolno stojącego, tylko w przypadku gdy działka budowlana ma szerokość większą niż 16 m;
- 3) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego, sytuowanego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, tylko w przypadku gdy działka budowlana ma szerokość 16 m i mniej;
- 4) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolno stojące, sytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do tego budynku, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
- 5) ustala się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego;
- 6) ustala się lokalizację budynków na działce budowlanej, sytuowanych równoległe do jednej z bocznych granic tej działki;
- 7) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 8) dopuszcza się możliwość podziału działki, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m;
- 9) ustalenia § 8 ust. 4 pkt 8 lit. b i c nie dotyczą przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne;
- 10) ustalenia § 8 ust. 4 pkt 8 lit. b i c nie dotyczą przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną lub dojazdową do pól, których szerokość nie powinna być mniejsza niż 5 m;
- 11) części działek o nr ewid. 518, 519, 520 i 521, zlokalizowane w granicach planu, nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości (samodzielne działki budowlane); na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej, pozwalających na lokali-

zaczę budynku mieszkalnego o szerokości elewacji frontowej minimum 8 m i zagospodarowaniu działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

5. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. W razie konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 20 m;
- 3) granice podziału muszą być wyznaczone pod kątem od 50° do 90° w stosunku do pasa drogowego.

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

- 1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu, wysokość budynku nie więcej niż 10,0 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
 - c) wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej maksimum 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
 - d) zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym,
 - e) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
 - d) kolorystykę połączeń dachowych w odcieniach: czerwieni, grafitu i szarości,
 - e) w przypadku realizacji więcej niż jednego nowego budynku na działce nakaz wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i o takiej samej kolorystyce,
 - f) kolorystykę wykończenia elewacji budynków, naturalną, dostosowaną do pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji,
 - g) stosowanie 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,
 - h) stosowanie w budynkach gospodarczych i garażach 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;
 - 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 35% powierzchni tej działki;
 - 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
 - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,6;
 - 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 60% powierzchni działki budowlanej.
7. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych oznaczonych symbolami 6KDZ lub 7KDL;
 - 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie:

- a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na jeden lokal usługowy;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz prowadzenia działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3R i 4R w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - zbiorniki wodne, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i zbiorników wodnych;
- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do rowów melioracyjnych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) ustala się maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z użytkowaniem terenu.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, melioracji, zbiorników wodnych i dróg wewnętrznych.

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

- 1) ze względu na występowanie w granicach terenu 3R terenów zmeliorowanych, figurujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów:
 - a) dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych na cele inne niż rolnicze tylko w sytuacjach wyjątkowych, przy braku alternatywnych rozwiązań,
 - b) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - c) ustala się, że w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:
 - zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,
 - wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”,
 - d) ustala się zapewnienie pasa gruntu wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń od rowu melioracyjnego w celu umożliwienia prawidłowej eksploatacji.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5DZL w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren dolesień;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - drogi wewnętrzne w tym drogi dojazdowe do pól; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) ustala się maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z użytkowaniem terenu.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem dróg wewnętrznych, w tym dróg dojazdowych do pól oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KDZ i 7KDL z przeznaczeniem pod drogi publiczne;
- 2) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDZ ustala się - klasę drogi „Z” - zbiorcza, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m (określonej w obowiązującym, dla obszaru gminy, planie miejscowym); w granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą oraz pas terenu o szerokości od 3,1 m do 3,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDL ustala się - klasę drogi „L” - lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, (określonej w obowiązującym, dla obszaru gminy, planie miejscowym); przekroju 1/2 - jednojezdniowym, dwupasowym; w granicach planu wyznacza się tylko północną linię rozgraniczającą oraz pas terenu o szerokości od 2,2 m do 3,8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych drogi do rowu przydrożnego, dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn słupowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem 6KDZ i 7KDL.

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

- 1) ze względu na występowanie w granicach terenu 6KDZ terenów zmeliorowanych, figurujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów:
 - a) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - b) ustala się, że w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:
 - zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,
 - wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 12. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez remonty, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji realizowanych w granicach działek budowlanych, w liniach rozgraniczających ulic lub w drogach wewnętrznych przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych; dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach wyznaczonych w planie.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze objętym planem.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie terenów z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą oraz projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej i unieszkodliwianie ich na gminnej oczyszczalni ścieków;
- 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.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową projektowaną w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji gminnej.

§ 16. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno-kablową średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostęp do drogi publicznej;
- 3) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3 pkt 5.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się czasowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;
- 2) docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego lub niskiego ciśnienia.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła wolnostojących lub wbudowanych w budynki;
- 2) ustala się stosowanie paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3 pkt 5.

§ 19. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;

- 2) ustala się możliwość zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 3) ustala się możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się czasowe gromadzenie i segregację odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 6

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

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

Rozdział 7

Ustalenia końcowe

§ 22. 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.

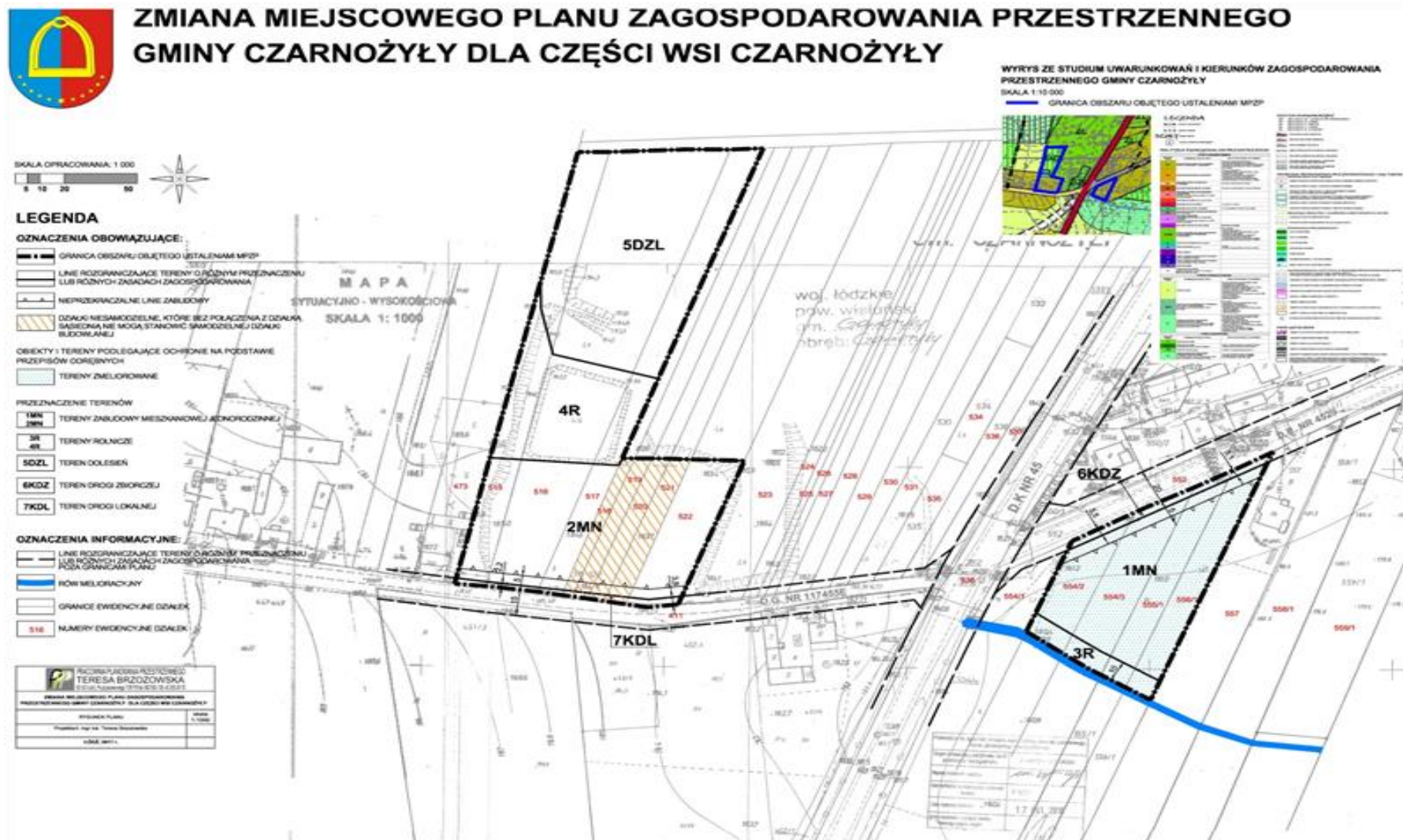
§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnożyły.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Łabęcki


Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVII/145/2017
 Rady Gminy Czarnożyły
 z dnia 27 stycznia 2017 r.

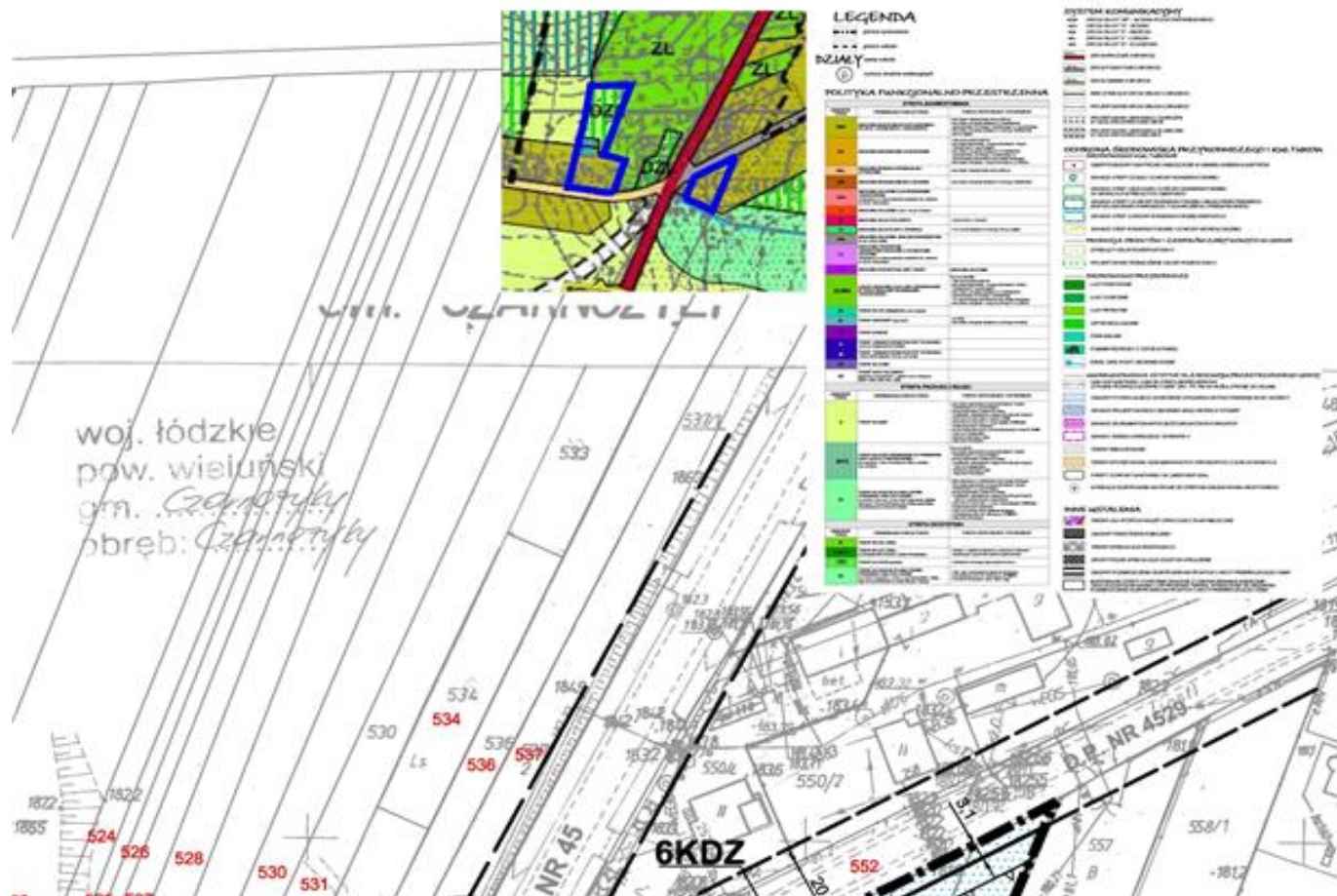


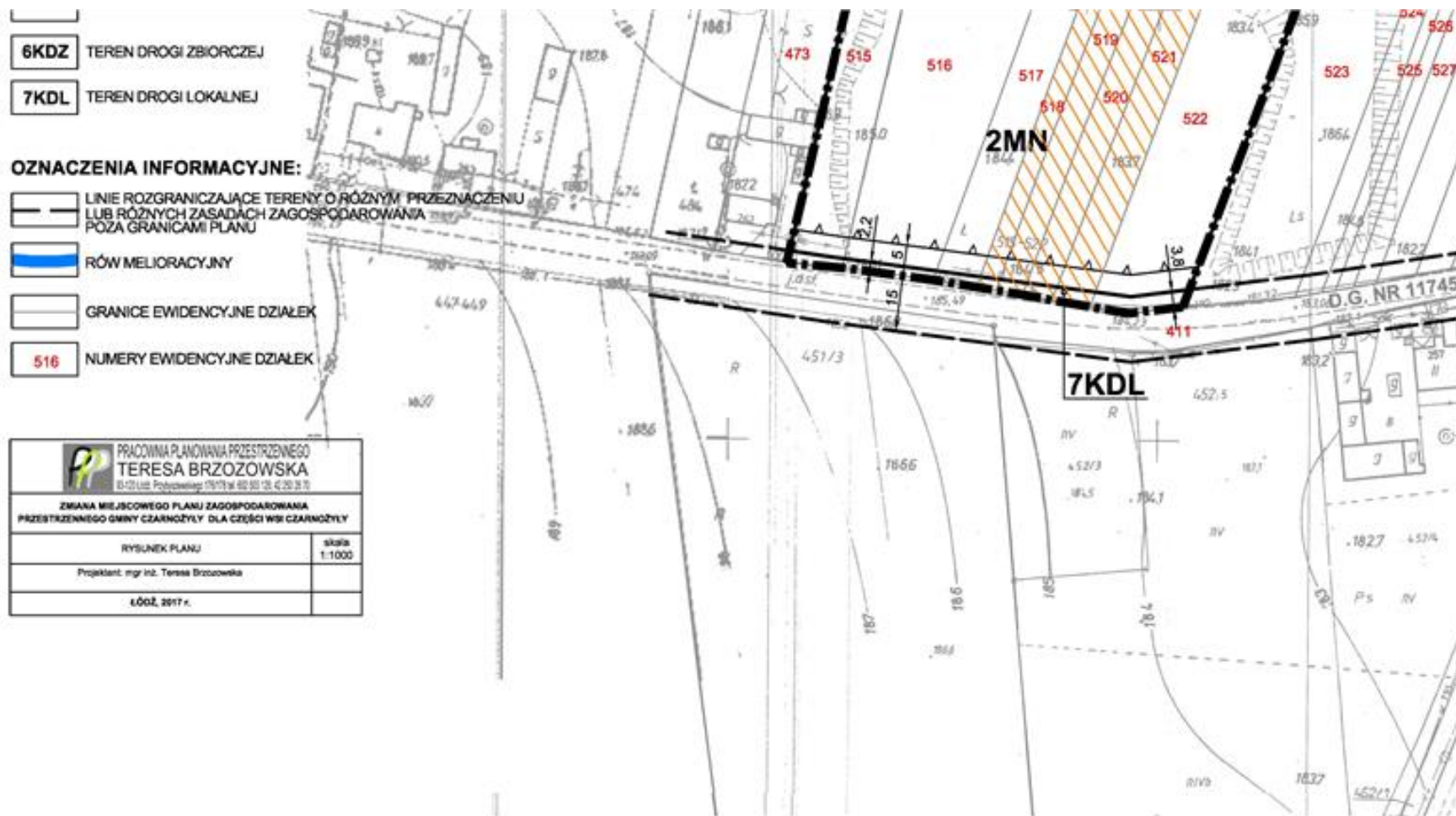
ODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZARNOŻYŁY

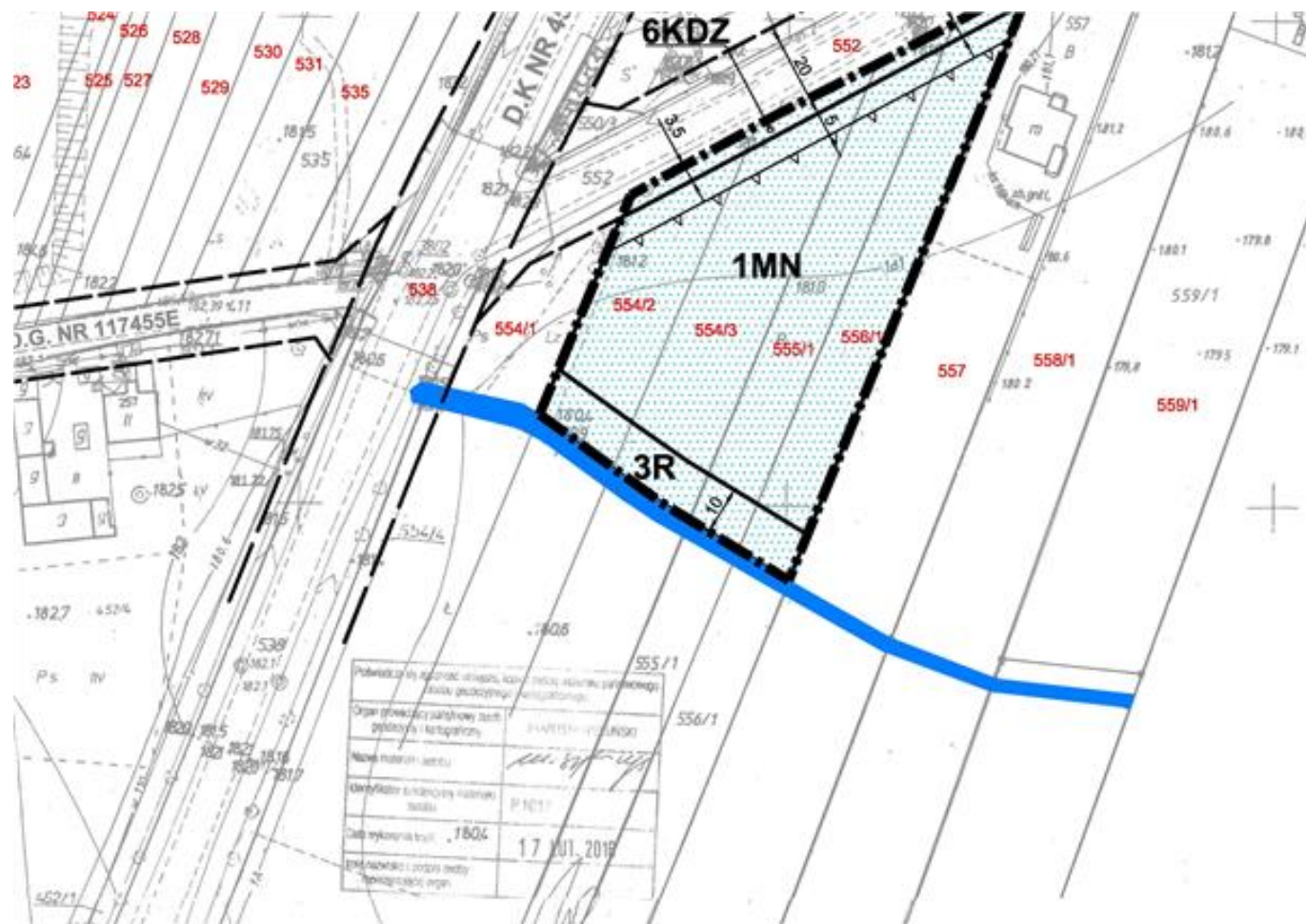
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNOŻYŁY

SKALA 1:10 000

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP



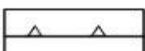







LEGENDA


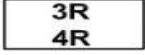


OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  DZIAŁKI NIESAMODZIELNE, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKĄ SĄSIEDNIĄ NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ

OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

-  TERENY ZMELIOROWANE

PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  1MN
2MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  3R
4R TERENY ROLNICZE
-  5DZL TEREN DOLESIEŃ
-  6KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
-  7KDL TEREN DROGI LOKALNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
-  RÓW MELIORACYJNY
-  GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
-  516 NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNOŻYŁY

SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP



LEGENDA

- - - granica obszaru
 - - - granica wsi
 - - - granica miejscowości

DZIAŁY

- - - linia rozgraniczenia działów
 - - - linia rozgraniczenia nieruchomości

POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNĄ

STREFA BARNWOSTONIA

SYMBOL	OPIS	CELE I WSKAZANIA
[Symbol]	Obszar o znaczeniu krajoznawczym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu historycznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu przyrodniczym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu kulturowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu rekreacyjnym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu sportowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu naukowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu artystycznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu technicznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu ekonomicznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu społecznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu politycznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu administracyjnym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu wojskowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu inżynierskim	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu ekologicznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu przyrodniczym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu kulturowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu rekreacyjnym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu sportowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu naukowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu artystycznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu technicznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu ekonomicznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu społecznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu politycznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu administracyjnym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu wojskowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu inżynierskim	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu ekologicznym	...

STREFA PRODUKCJI ROLNOJ

SYMBOL	OPIS	CELE I WSKAZANIA
[Symbol]	Obszar o znaczeniu rolnym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu leśnym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu wodnym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu przyrodniczym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu kulturowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu rekreacyjnym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu sportowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu naukowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu artystycznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu technicznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu ekonomicznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu społecznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu politycznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu administracyjnym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu wojskowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu inżynierskim	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu ekologicznym	...

STREFA EKSPERYMENTU

SYMBOL	OPIS	CELE I WSKAZANIA
[Symbol]	Obszar o znaczeniu eksperymentalnym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu rolnym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu leśnym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu wodnym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu przyrodniczym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu kulturowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu rekreacyjnym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu sportowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu naukowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu artystycznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu technicznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu ekonomicznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu społecznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu politycznym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu administracyjnym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu wojskowym	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu inżynierskim	...
[Symbol]	Obszar o znaczeniu ekologicznym	...

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

- - - linia kolejowa
 - - - linia drogi publicznej
 - - - linia drogi wojewódzkiej
 - - - linia drogi powiatowej
 - - - linia drogi gminnej
 - - - linia drogi lokalnej

DOCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

- - - obszar chronionego krajobrazu
 - - - obszar chronionego dziedzictwa kulturowego
 - - - obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego
 - - - obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
 - - - obszar chronionego dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego

INNE USTALENIA

- - - linia rozgraniczenia nieruchomości
 - - - linia rozgraniczenia działów
 - - - linia rozgraniczenia nieruchomości

58/2
18/2
110
187/2

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/145/2017
Rady Gminy Czarnożyły
z dnia 27 stycznia 2017 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579) Rada Gminy Czarnożyły stwierdza, że po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, zakłada się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz oświetlenia ulic a także budowy drogi. Inwestycje te realizowane będą ze środków własnych Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków ze środków własnych Gminy w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.