DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 20 grudnia 2024 r.

Poz. 10712

Podpisany przez:
Aleksandra Brochocka
Data: 2024-12-20 14:06:45

UCHWAŁA NR VI/33/2024
RADY GMINY CHĄŚNO

z dnia 19 listopada 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - gmina Chąśno, fragment obrębu Goleńsko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz art. 20 ust.1, art.27 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 66 ust.2 i art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz.1688) oraz uchwałą Nr XXXIII/200/2021 Rady Gminy Chąśno z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Chąśno uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - gmina Chąśno, fragment obrębu Goleńsko nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chąśno.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - gmina Chąśno, fragment obrębu Goleńsko.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego niniejszym planem miejscowym został określony na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu stanowiący załącznik numer 1, którego treść obowiązującą stanowią:

a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

d) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy,

f) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,

g) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy - w metrach;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik numer 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik numer 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Ilekroć w planie miejscowy jest mowa o:

1) **dopuszczeniu** określonej zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć uprawnienia do utrzymania istniejących i wykonywania zaprojektowanych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, które wykraczają poza zakres działań ustalonych jako przeznaczenie terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;

2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która bezpośrednio przylega do drogi lub dojazdu, zapewniających tej działce dostęp do drogi publicznej;

3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;

4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej przyległej drogi, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, wykusz, schody, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,5 m;

6) **obrębie** - należy przez to rozumieć obręb ewidencyjny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ewidencji gruntów i budynków;

7) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;

8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenie, i które zostały opisane w tekście planu i oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi;

9) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

10) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem przeznaczenie i zasady zagospodarowania. Każdy teren został oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym. Pierwsza liczba oznacza numer obrębu ewidencyjnego, druga oznacza kolejny numer terenu a symbole literowe oznaczają przeznaczenie terenu;

11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej a uzyskany z podzielenia jej powierzchni o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 oraz wodę powierzchniową na tej działce, przez całkowitą powierzchnię działki budowlanej;

12) **utrzymaniu obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i ich odbudowy;

13) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;

14) **wysokości budowli** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonej części budowli do najwyższego jej punktu wraz z instalacjami i urządzeniami;

15) **wysokości budynków** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonego punktu przekrycia.

2. Ilekroć w ustaleniach planu miejscowego odnoszących się do przeznaczenia terenu jest mowa o:

1) **drogach publicznych,** oznaczonych symbolem "**KD-D**" - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych dróg służących komunikacji publicznej, klasy dojazdowe;

2) **rolnictwie,** oznaczonym symbolem **„R"**- należy przez to rozumieć działania ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych, w tym: na gruntach ornych i pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, łącznie z drogami gospodarczymi obsługi pól, obiektami melioracji wodnych oraz gruntami pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi;

3) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonej symbole **„MN"** - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz wykonywania zaprojektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi dla samochodów, urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;

4) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczonej symbolem **„MNu"** - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz wykonywania zaprojektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi dla samochodów, urządzeniami budowlanymi oraz zielenią):

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) obiektów budowlanych służących działalności usługowej w zakresie: obsługi administracyjno-biurowej, kultury, edukacji (z wyłączeniem placówek szkolnych), wychowania i opieki nad dziećmi, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m^2 i obiektów stanowiących otwarte place składowo-handlowe), gastronomii oraz innych usług nieprodukcyjnych związanych bezpośrednio z zaspokajaniem potrzeb ludzi o charakterze osobistym i bytowym, takich jak: usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, biura projektowe, kancelarie prawnicze, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania i opieki nad dziećmi, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o zbliżonym charakterze - realizowanych jako zabudowa towarzysząca istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu lub jako lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

5) **zabudowie usługowej**, oznaczonej symbolem **„U"** - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz wykonywania zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności usługowej w zakresie: obsługi administracyjno-biurowej, kultury, edukacji (z wyłączeniem placówek szkolnych), wychowania i opieki nad dziećmi, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej i ubezpieczeń, usług poczty i telekomunikacji, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m^2 i obiektów stanowiących otwarte place składowo-handlowe), usług rzemieślniczych, także innych usług nieprodukcyjnych związanych bezpośrednio z zaspokajaniem potrzeb ludzi o charakterze osobistym i bytowym, takich jak: usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, biura projektowe, kancelarie prawnicze, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania i opieki nad dziećmi, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o zbliżonym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi dla samochodów, urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;

3. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu.

4. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Z uwagi na uwarunkowania, w niniejszym planie nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - takie tereny i obiekty nie występują;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 5. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z treści niniejszego planu miejscowego nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeśli zachowana zostanie możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i zachowane zostaną przepisy odrębne.

Rozdział 2.
Przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania wydzielonych terenów

§ 6. 1. W obrębie Goleńsko wydziela się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których linie rozgraniczające zostały określone na rysunku planu, i które zostały opisane symbolami cyfrowymi i literowymi: 3.106.KD-D. 3.107.KD-D, 3.108.MN,U, 3.109.MNu, 3.110.MNu, 3.111.MNu, 3.112.MNu, 3.113.R.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o:

1) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy), lub;

2) granice własności - jako linie pokrywające się z tymi elementami rysunku planu, lub;

3) w sytuacji wyczerpania warunków, o których mowa w pkt 1 i 2, w oparciu o miary graficzne z rysunku planu.

§ 7. Dla terenu **3.106.KD-D** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - klasy dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga powiązana z drogą publiczną w terenie 3.43.KD-D (droga gminna nr 105059E, teren poza granicami obszaru planu),

b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu, na styku z terenem 3.113.R zakończona placem do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 6m,

c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) na terenie dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą i potrzebami ruchu drogowego, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

e) dopuszcza się budowę kontenerowej lub budynkowej stacji transformatorowej SN/nN, przy zachowaniu wysokości obiektu do 3 m i powierzchni zabudowy do 35m^2,

f) grunty wchodzące w skład terenu są zmeliorowane. W przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tych urządzeń, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,

g) zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska teren nie podlega ochronie przed hałasem.

§ 8. Dla terenu **3.107.KD-D** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - klasy dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga powiązana z drogą publiczną na obszarze gminy Łowicz, w obrębie ewidencyjnym Strzelcew (teren 17.39.KD-D),

b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu, na styku z terenem 3.113.R zakończona placem do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 6m,

c) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 32,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) w terenie dopuszcza się realizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą i potrzebami ruchu drogowego, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

e) dopuszcza się budowę kontenerowej lub budynkowej stacji transformatorowej SN/nN, przy zachowaniu wysokości obiektu do 3 m i powierzchni zabudowy do 35m^2,

f) grunty wchodzące w skład terenu są zmeliorowane. W przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tych urządzeń, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,

g) zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska teren nie podlega ochronie przed hałasem.

§ 9. Dla terenu **3.108.MN,U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) w zakresie kształtowania zabudowy oraz zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg określa się na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi oraz poprzez zwymiarowanie,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącego budynku niespełniającego warunku ustalonej linii zabudowy, ale bez prawa jego rozbudowy w kierunku przyległej drogi,
- zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą przyległych dróg i nieprzekraczalną linią zabudowy,
- dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy działki budowlanej, jeśli zachowane zostaną przepisy odrębne i pozostałe ustalenia planu,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych w wielkości 500m^2, przy czym warunek ten nie dotyczy działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne (dojazdy), obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia działek sąsiednich,
- wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m, wysokość pozostałych budynków oraz budowli do 7 m,
- dach na budynkach mieszkalnych o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 20^0 do 45^0, dach na pozostałych budynkach o nachyleniu połaci nie większym niż 45^0,
- wskaźnik zabudowy do 0,6,
- intensywność zabudowy od 0,02 do 1,2,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%,

b) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Zakaz nie dotyczy realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczalnych w ramach przeznaczenia terenu,
- teren wskazuje się jako rodzaj terenu o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o którym mowa w przepisach prawa z zakresu ochrony środowiska, jako „teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej”,

c) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- nie wyznacza się terenu jako wymagającego obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości,
- w przypadku objęcia terenu procedurą scalania i podziału nieruchomości wszczętą na podstawie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się następujące parametry wydzielanej działki budowlanej: powierzchnia działki - nie mniejsza niż 500 m^2, szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 14 m, nowe linie graniczne działki winny mieć kąt zbliżony do 90^0(z tolerancją do 5%) w stosunku do osi pasa drogi obsługującej,
- określone dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia, minimalna szerokość frontu oraz kierunek nowych linii granicznych, nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji,

d) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- dostępność komunikacyjną terenu zapewniają, z zastrzeżeniem treści przepisów odrębnych, droga w terenie 3.43.KD-D (teren poza obszarem planu) i droga w terenie 3.106.KD-D,
- dla obsługi komunikacyjnej działek budowlanych dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych (dojazdów) o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5 m,
- w zagospodarowaniu działki budowlanej wymagane jest urządzenie stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy, stałych i przebywających okresowo. Stanowiska postojowe dla samochodów winny być urządzone w ilości dostosowanej do potrzeb wynikających z realizowanej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, lecz nie mniejszej niż w ilości wynikającej z ustalonych w niniejszym planie miejscowym minimalnych wskaźników wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, w tym stanowiska postojowe dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- obowiązują następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w ilości, minimum: przy realizacji budynku mieszkalnego - dwa stanowiska na jedno mieszkanie, przy realizacji obiektów usługowych - jedno stanowisko na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej usługowej,
- przy urządzaniu stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy usługowej w liczbie większej niż sześć, co najmniej jedno stanowisko winno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

e) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- dopuszcza się utrzymanie istniejącej na terenie sieci kanalizacji sanitarnej oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, jeśli zostanie zachowana możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i zachowane zostaną przepisy odrębne,
- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Dopuszcza się realizację podziemnych ujęć własnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wykonywania takich ujęć,
- odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- odprowadzenie wód opadowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, paliw gazowych, olejowych i paliw stałych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dla celów zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną dopuszcza się zastosowanie urządzeń odnawialnego źródła energii (za wyjątkiem energii wiatru i biogazu) o mocy nie większej niż 100 kW,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

f) część gruntów wchodzących w skład terenu jest zmeliorowana. W przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tych urządzeń, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 10. Dla terenów **3.109.MNu** i **3.111.MNu** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) obiekty budowlane z zakresu zabudowy usługowej mogą być realizowane, wyłącznie, w ramach działki budowlanej z istniejącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub działki budowlanej w obrębie której zostanie zachowana możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) powierzchnia zabudowy budynków usługowych lub/i powierzchnia użytkowa lokali usługowych w innych budynkach, wraz z powierzchnią terenu zajętego na potrzeby funkcjonowania zabudowy usługowej, nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej,

c) w zakresie kształtowania zabudowy oraz zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie,
- zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą przyległej drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy,
- dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy działki budowlanej, jeśli zachowane zostaną przepisy odrębne i pozostałe ustalenia planu,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych w wielkości 800m^2,
- wysokość budynków mieszkalnych do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, wysokość pozostałych budynków i budowli do 5 m,
- dach na budynkach mieszkalnych o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 20^0 do 45^0, dach na pozostałych budynkach o nachyleniu połaci nie większym niż 45^0,
- wskaźnik zabudowy do 0,5,
- intensywność zabudowy od 0,02 do 1,0,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%,

d) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

- zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczalnych w ramach przeznaczenia terenu,
- teren wskazuje się jako rodzaj terenu o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o którym mowa w przepisach prawa z zakresu ochrony środowiska, jako „teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej”,

e) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- nie wyznacza się terenu jako wymagającego obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości,
- w przypadku objęcia terenu procedurą scalania i podziału nieruchomości wszczętą na podstawie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się następujące parametry wydzielanej działki budowlanej: powierzchnia działki - nie mniejsza niż 800 m^2, szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 20 m, nowe linie graniczne działki winny mieć kąt zbliżony do 90^0(z tolerancją do 5%) w stosunku do osi pasa drogi obsługującej,

f) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- obsługę komunikacyjną zapewniają, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, dla terenu 3.109.MNu - droga w terenie 3.106.KD-D, dla terenu 3.111.MNu - droga w terenie 3.107.KD-D,
- w zagospodarowaniu działki budowlanej wymagane jest urządzenie stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy, stałych i przebywających okresowo. Stanowiska postojowe dla samochodów winny być urządzone w ilości dostosowanej do potrzeb wynikających z realizowanej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, lecz nie mniejszej niż w ilości wynikającej z ustalonych w niniejszym planie miejscowym minimalnych wskaźników wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, w tym stanowiska postojowe dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- obowiązują następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w ilości, minimum: przy realizacji budynku mieszkalnego – dwa stanowiska na jedno mieszkanie, przy realizacji obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usługowej,
- przy urządzaniu stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy usługowej w liczbie większej niż sześć, co najmniej jedno stanowisko winno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Dopuszcza się realizację podziemnych ujęć własnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wykonywania takich ujęć,
- odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. W sytuacji braku technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej ścieki te mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe albo do przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o projektowane sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, paliw gazowych, olejowych i paliw stałych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- dla celów zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną dopuszcza się zastosowanie urządzeń odnawialnego źródła energii (za wyjątkiem energii wiatru i biogazu) o mocy odpowiedniej dla mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

h) grunty wchodzące w skład terenu są zmeliorowane. W przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tych urządzeń, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 11. Dla terenów **3.110.MNu** i **3.112.MNu** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) obiekty budowlane z zakresu zabudowy usługowej mogą być realizowane, wyłącznie, w ramach działki budowlanej z istniejącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub działki budowlanej w obrębie której zostanie zachowana możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) powierzchnia zabudowy budynków usługowych lub/i powierzchnia użytkowa lokali usługowych w innych budynkach, wraz z powierzchnią terenu zajętego na potrzeby funkcjonowania zabudowy usługowej nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej,

c) w zakresie kształtowania zabudowy oraz zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie,
- zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą przyległej drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy,
- dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy działki budowlanej, jeśli zachowane zostaną przepisy odrębne i pozostałe ustalenia planu,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych w wielkości 600m^2. Dopuszczalne jest wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 600 m^2 w celu powiększenia bezpośrednio przylegających działek budowlanych, z zastrzeżeniem że działka budowlana, która nie podlega przyłączeniu nie może być mniejsza niż 600 m^2,
- wysokość budynków mieszkalnych do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, wysokość pozostałych budynków i budowli do 5 m,
- dach na budynkach mieszkalnych o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 20^0 do 45^0, dach na pozostałych budynkach o nachyleniu połaci nie większym niż 45^0,
- wskaźnik zabudowy do 0,5,
- intensywność zabudowy od 0,02 do 1,0,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%,

d) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczalnych w ramach przeznaczenia terenu,

- teren wskazuje się jako rodzaj terenu o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o którym mowa w przepisach prawa z zakresu ochrony środowiska, jako „teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej”,

e) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- nie wyznacza się terenu jako wymagającego obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości,
- w przypadku objęcia terenu procedurą scalania i podziału nieruchomości wszczętą na podstawie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się następujące parametry wydzielanej działki budowlanej: powierzchnia działki - nie mniejsza niż 800 m^2, szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 20 m, nowe linie graniczne działki winny mieć kąt zbliżony do 90^0(z tolerancją do 5%) w stosunku do osi pasa drogi obsługującej,

f) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- obsługę komunikacyjną zapewniają, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, dla terenu 3.110.MNu - droga w terenie 3.106.KD-D, dla terenu 3.112.MNu - droga w terenie 3.107.KD-D,
- w zagospodarowaniu działki budowlanej wymagane jest urządzenie stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy, stałych i przebywających okresowo. Stanowiska postojowe dla samochodów winny być urządzone w ilości dostosowanej do potrzeb wynikających z realizowanej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, lecz nie mniejszej niż w ilości wynikającej z ustalonych w niniejszym planie miejscowym minimalnych wskaźników wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, w tym stanowiska postojowe dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- obowiązują następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w ilości, minimum: przy realizacji budynku mieszkalnego – dwa stanowiska na jedno mieszkanie, przy realizacji obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usługowej,
- przy urządzaniu stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy usługowej w liczbie większej niż sześć, co najmniej jedno stanowisko winno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- dopuszcza się utrzymanie istniejącej na terenie sieci kanalizacji sanitarnej,
- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Dopuszcza się realizację podziemnych ujęć własnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wykonywania takich ujęć,
- odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacyjnej. W sytuacji braku technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej ścieki te mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe albo do przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o projektowane sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, paliw gazowych, olejowych i paliw stałych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dla celów zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną dopuszcza się zastosowanie urządzeń odnawialnego źródła energii (za wyjątkiem energii wiatru i biogazu) o mocy odpowiedniej dla mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych,

- usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

h) grunty wchodzące w skład terenu są zmeliorowane. W przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tych urządzeń, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 12. Dla terenu **3.113.R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: rolnictwo;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) na fragmencie działki ewidencyjnej nr 732/2, położonym w granicach terenu, dopuszcza się realizację drogi gospodarczej obsługi pól,

b) obowiązuje utrzymanie istniejącego na terenie rowu melioracyjnego, z prawem do jego przykrycia lub zarurowania, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,

c) zakaz realizacji budynków,

d) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów służących bezpośrednio produkcji roślinnej pod osłonami o wysokości nie większej niż 2,5 m,

e) dopuszcza się utrzymanie istniejącej na terenie sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunku, że ich realizacja nie zmieni rolniczego użytkowania gruntów,

f) zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska teren nie podlega ochronie przed hałasem.

Rozdział 3.
Postanowienia końcowe

§ 13. 1. Planem miejscowym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20% dla terenów oznaczonych symbolami: 3.109.MNu, 3.110.MNu, 3.111.MNu, 3.112.MNu, w wysokości 0,01% dla terenów pozostałych.

§ 14. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXVII/126/09 Rady Gminy Chąśno z dnia 29 października 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chąśno obejmującego fragmenty wsi: Błędów, Chąśno, Chąśno Drugie, Goleńsko, Karnków, Karsznice Duże, Karsznice Małe, Marianka, Mastki, Nowa Niespusza, Niespusza Wieś, Przemysłów, Sierżniki, Skowroda, Wyborów (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 392, poz. 3480, z późn.zm.), dotyczące obszaru objętego niniejszym planem miejscowym.

§ 15. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Chąśno

Ireneusz Sołtysiak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/33/2024
Rady Gminy Chąśno
z dnia 19 listopada 2024 r.

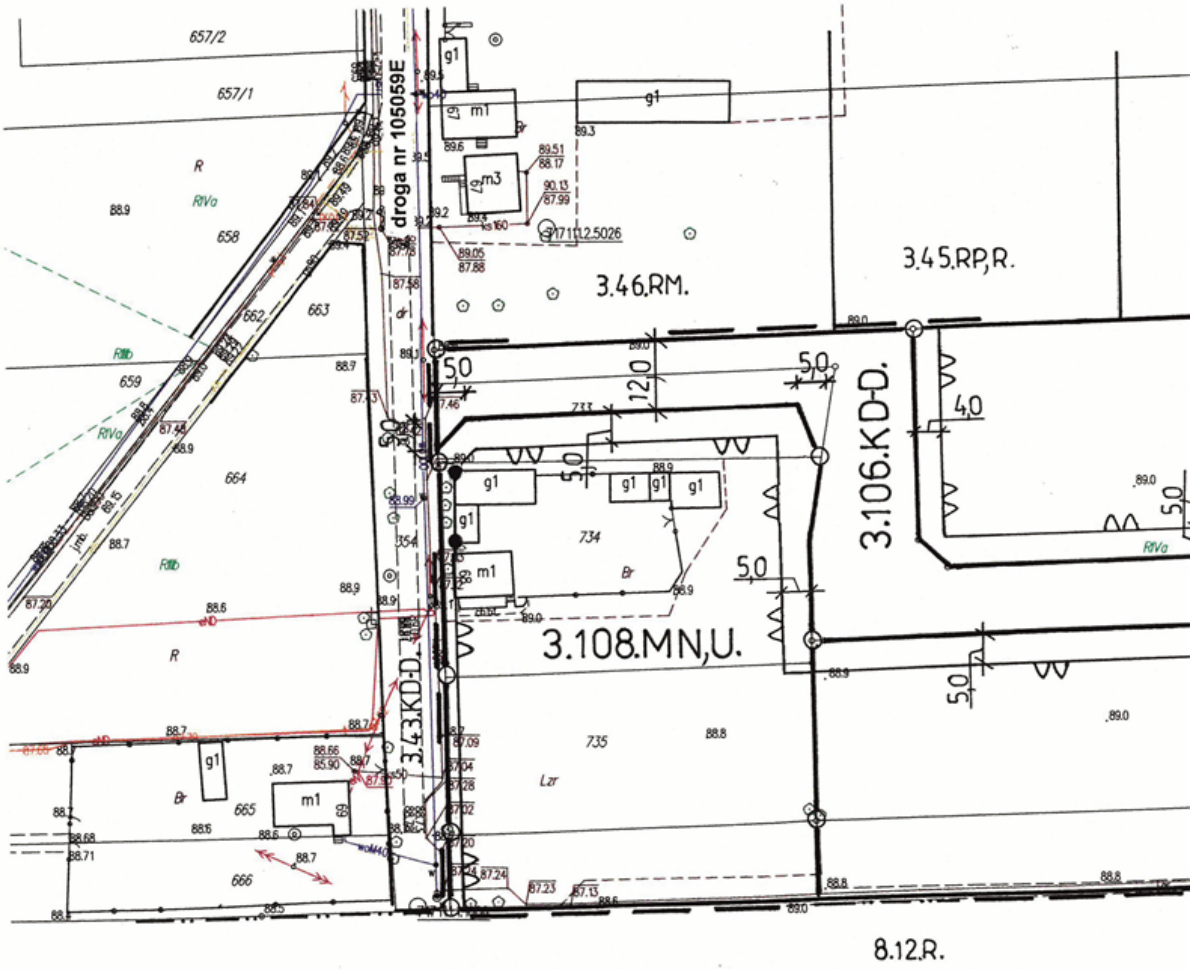
STAROSTWO POWIATOWE W ŁOWICZU
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII I NIERUCHOMOŚCI
99-400 Łowicz, ul. Stanisławskiego 30
tel. (46) 811 53 78
e-mail: gkn@powiatlowicki.pl

Wycinek Mapy ~~Ewidencyjnej~~ Zasadniczej

Obiekt GM. CHĄŚNO, GOLEŃSKO,

Skala 1:1000

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	GKI
Nazwa materiału zasobu	Mo
Data wykonania kopii materiału zasobu	
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej	

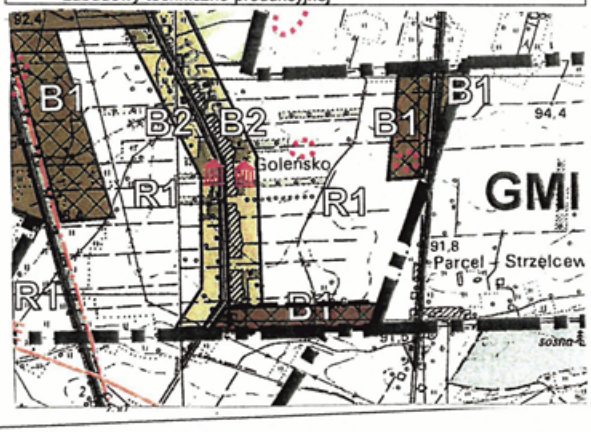


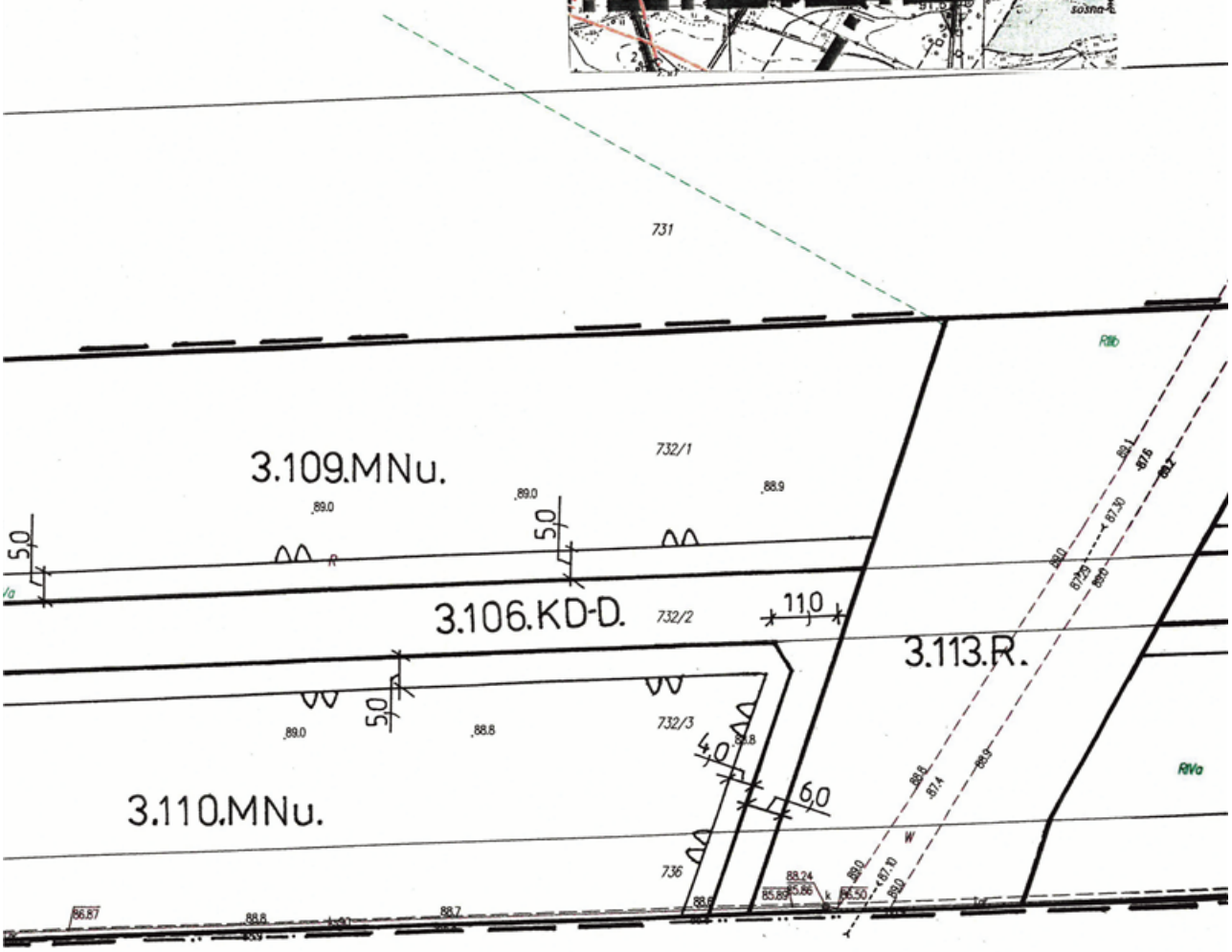
STAROSTA ŁOWICKI
GKN.6642.2.110.2023
Mapa zasadnicza
26. STY. 2023
up. STAROSTY
Edyta Mazur
Inspektor
Geodezji, Kartografii
Nieruchomości

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chąśno skala 1:25000

granica obszaru objętego planem miejscowym

Objaśnienie oznaczenia na wyrysie:
B1 - obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej z dopuszczeniem zabudowy techniczno-produkcyjnej

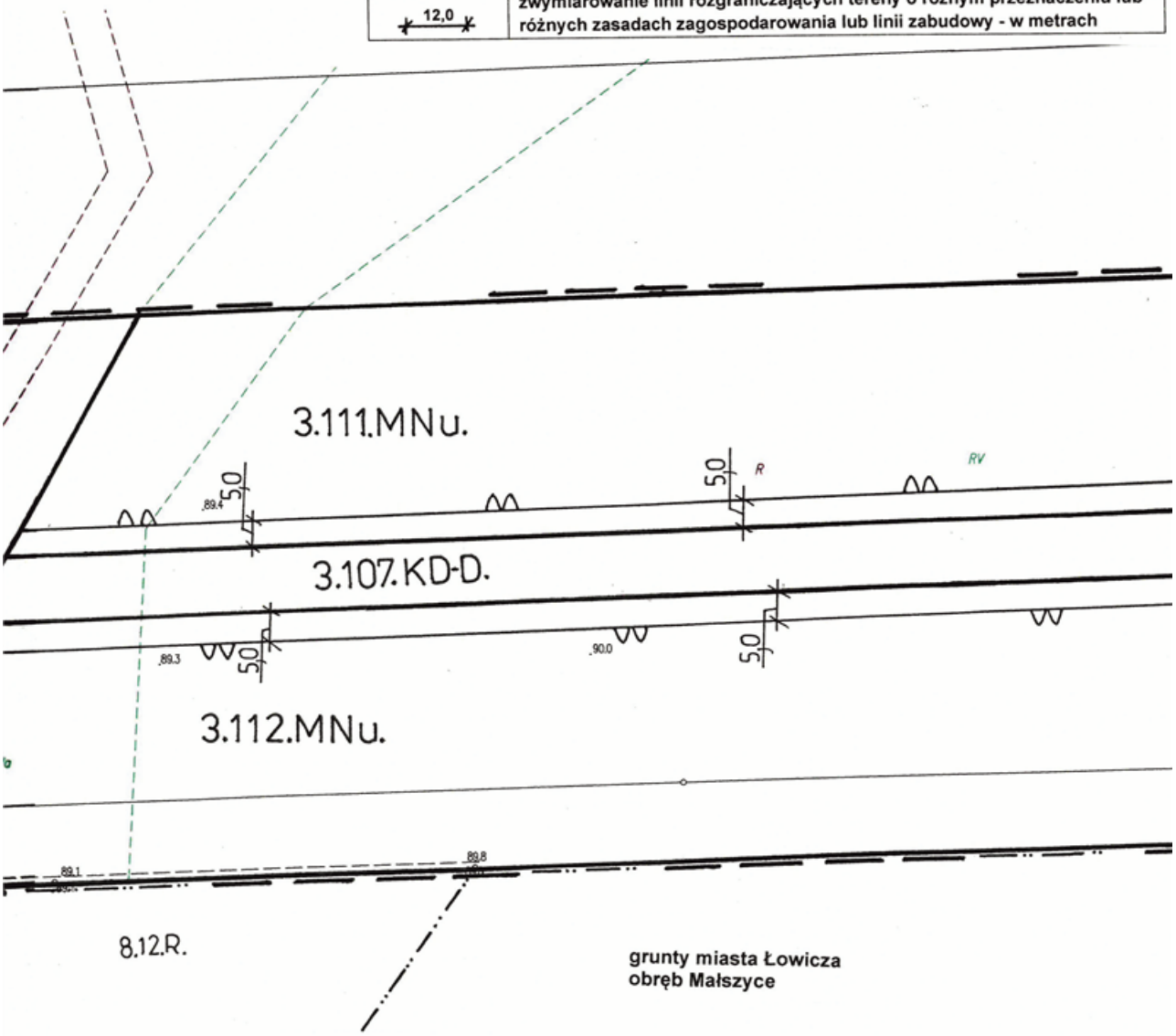




grunty gminy Łowicz
obręb Małszyce

LEGENDA RYSUNKU PLANU

	granice administracyjne gminy
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
3.109.MNu	teren określony symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
MNu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
U	zabudowa usługowa
R	rolnictwo
KD-D	drogi publiczne - dojazdowe
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
12,0	zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub linii zabudowy - w metrach



grunty miasta Łowicza
obręb Małszyce

żnych zasadach
nem miejscowym
żnych zasadach

reny o różnym

n dotyczącym

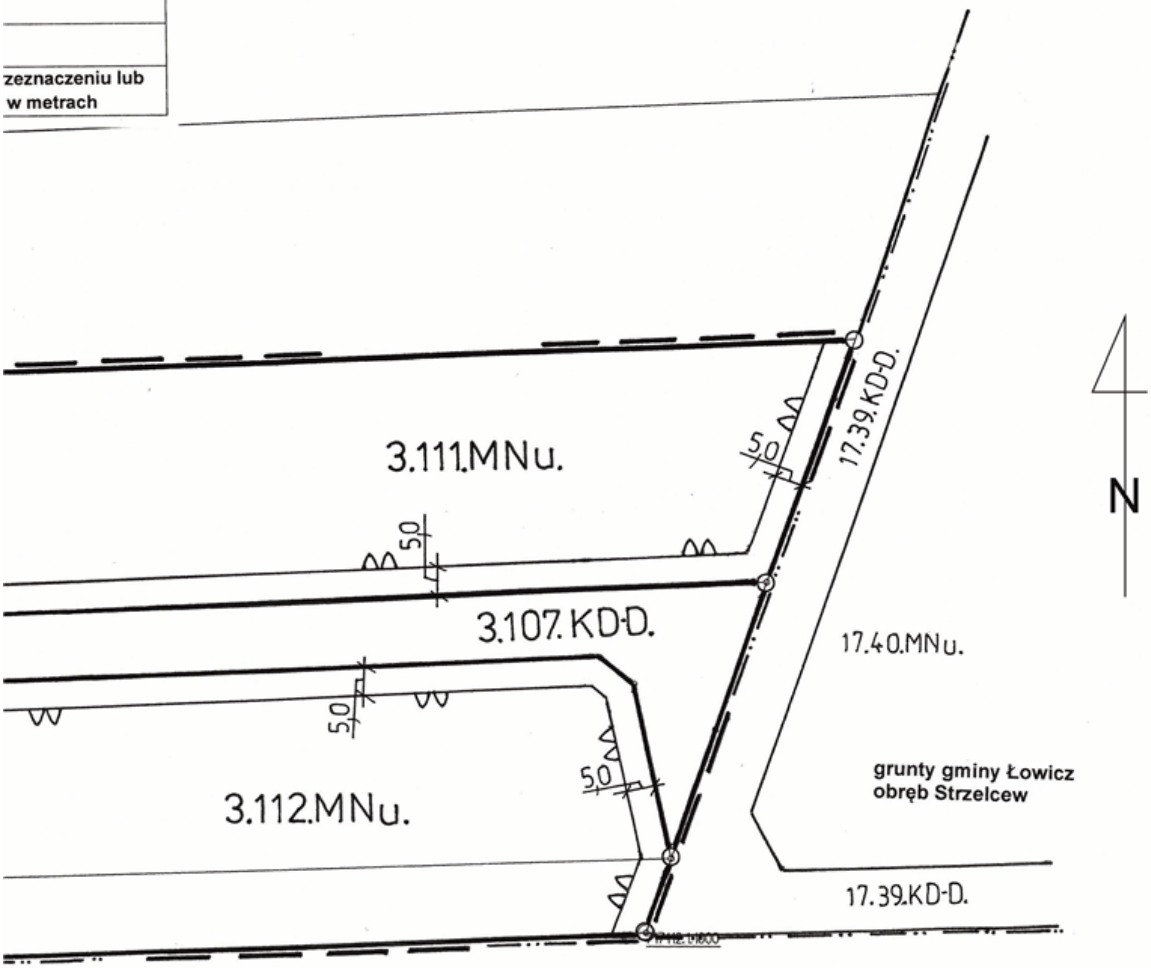
zeznaczeniu lub
w metrach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINA CHĄŚNO

Fragment wsi Goleńsko

Rysunek planu **skala 1:1000** 0 10 20 30 40

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/33/2024
Rady Gminy Chąśno z dnia 19 listopada 2024 r.



OBJAŚNIENIE OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENÓW W OTOCZENIU OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

Oznaczenie	Przedmiot oznaczenia
RM	zabudowa zagrodowa
RP,R	zabudowa produkcyjna rolnicza i rolnictwo
KD-D	drogi publiczne - dojazdowe
MNu	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
R	tereny rolnicze

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/33/2024

Rady Gminy Chąśno

z dnia 19 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - gmina Chąśno, fragment obrębu Goleńsko uwagi nie wpłynęły.

Przewodniczący Rady Gminy
Chąśno

Ireneusz Sołtysiak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/33/2024

Rady Gminy Chąśno

z dnia 19 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Do zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które zostały zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - gmina Chąśno, fragment obrębu Goleńsko, i które są zadaniami własnymi Gminy, należy:

- wykup gruntów prywatnych, przeznaczonych pod drogę publiczną o powierzchni ok. 312m^2,
- urządzenie dróg o parametrach drogi publicznej klasy dojazdowa, na długości ok. 690 m,
- budowy sieci wodociągowej o długości ok. 650 m i kanalizacji sanitarnej o długości ok. 580m lub 650 m (długość zależna od wyboru miejsca przyłączenia do istniejącej sieci).

Finansowanie w/wym. zadań inwestycyjnych odbywać się będzie w oparciu o środki własne Samorządu oraz pozyskane środki zewnętrzne. Zadania te będą wykonywane w następnych latach obowiązywania planu, zgodnie z planami inwestycyjnymi Gminy, i w zależności od dostępności środków przeznaczonych na inwestycje.

Przewodniczący Rady Gminy
Chąśno

Ireneusz Sołtysiak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/33/2024

Rady Gminy Chąśno

z dnia 19 listopada 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę