UCHWAŁA NR VII/25/2015
RADY GMINY CZARNOŻYŁY

z dnia 10 czerwca 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Raczyn

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594,poz. 645, poz. 1318; z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz w związku z uchwałąnr XLIV/224/2014 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 1 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Raczyn stwierdzając, że niniejszy plan nienarusza ustaleń Studium uwarunkowań 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:**

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

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

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będącej integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;

4) 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 3 do uchwały.

2. 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 XLIV/224/2014 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 1 lipca 2014 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) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię usytuowania zewnętrznego lica ściany budynku (oraz części podziemnych i nadziemnych) w stosunku do linii rozgraniczającej, od której tę linię wyznaczono, z pominięciem wysuniętych poza ten obrys: schodów, podjazdów, okapów, balkonów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1,3 m; Ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 50% powierzchni zewnętrznego lica ściany budynku znajduje się przy tej linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię;

7) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;

8) **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;

9) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;

10) **budynkach inwentarsko-składowych** – należy przez to rozumieć budynki w gospodarstwach rolnych służące do przechowywania płodów rolnych, budynki przeznaczone do hodowli inwentarza żywego, budynki wielofunkcyjne, w zakresie przechowywania płodów rolnych i chowu inwentarza żywego;

11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej;

12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;

14) **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;

15) **kolorze jaskrawym -** należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;

16) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne, takie jak: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, maszty i inne, niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z perspektywy terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji (państwowych, samorządowych lub wyznaniowych);

17) **nośniku reklamy okolicznościowej** – należy przez to rozumieć nośniki reklamowe pojawiające się w celu informowania o ważnym dla społeczeństwa wydarzeniu; pojawiające się w przestrzeni we właściwej dla reklamy formie, nie wcześniej niż 3 tygodnie przed wydarzeniem, o którym informuje, a usuwane nie później niż 1 tydzień po tym wydarzeniu;

18) **budynku wolno stojącym -** 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.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

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

1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,

d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,

e) linie zabudowy;

8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Nie ustala się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;

3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficzne 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) obowiązująca linia zabudowy;

5) granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;

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 zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RMn, 2RMn;**

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN;**

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNU;**

4) tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1PU do 3PU;**

5) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R;**

6) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG;**

7) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDZ;**

8) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDD.**

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

2. Oznaczenia cyfrowe przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery poszczególnych 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.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 8. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1RMn i 2RMn.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i inwentarsko-składowe; garaże; drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, 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 terenów 1RMn i 2RMn terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych:

   a) ustala się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu, na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego,

   b) dopuszcza się, w przypadku braku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej, odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych,

   c) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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 i oczyszczonych ścieków bytowych do rowów melioracyjnych i do gruntu 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, zanieczyszczania 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 nawiezienie gruntu, gruzui 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, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

6) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

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

1) wszystkie tereny RMn położone są w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, pokazanej graficznie na rysunku planu, wyznaczonej od stanowisk archeologicznych: Raczyn 16 (16 na arkuszu 77-43 AZP); Raczyn 17 (17 na arkuszu 77-43 AZP);

2) w terenie 2RMn zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Raczyn 17 (17 na arkuszu 77-43 AZP); na terenie, w granicach ww. stanowiska, roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności na terenie zabytku archeologicznego należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację 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) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy; tak usytuowany budynek można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

3) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku mieszkalnego jako budynku wolno stojącego; lokalizacja budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną możliwa tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych – prawo budowlane;

4) budynki gospodarcze, garaże należy lokalizować jako: wolno stojące, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

5) budynki inwentarsko-składowe należy lokalizować jako wolno stojące;

6) ustala się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego lub gospodarczego;

7) w zakresie realizacji ogrodzeń:

a) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,6 m liczonej od poziomu terenu,

b) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów na minimum 50% powierzchni przęsła między słupkami,

c) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych,

d) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie żywopłotu,

e) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią dróg publicznych nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia frontowego na teren przeznaczony pod zabudowę tylko w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód takich jak drzewa oraz sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

8) 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;

9) 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:

- 2000 m^2 dla działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową,

- 1000 m^2 dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m;

10) ustalenia § 8 ust. 5 pkt. 9 lit. b i c nie dotyczą przypadku wydzielenia działek pod drogę wewnętrzną lub dojazdową do pól, których szerokość nie powinna być mniejsza niż 5 m;

11) ustalenia § 8 ust. 5 pkt. 9 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;

12) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i remontu z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w § 8 ust. 7 z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynku oraz stosowanie innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku.

6. 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 $m^{2;}$

2) minimalną szerokość frontu działki 20 m;

3) granice podziału muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działek stanowiących skrajną granicę terenów scalanych i dzielonych.

7. 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 9,5 m,

b) wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy 6,0 m,

c) wysokość budynków inwentarsko-składowych o maksymalnej wysokości do kalenicy 12,0 m,

d) wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej maksimum 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

e) dopuszcza się w budynkach lokalizację jednej kondygnacji podziemnej, ustalenie nie dotyczy terenów zmeliorowanych, na których zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,

f) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym,

g) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),

h) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15^{o} do 45^{o}; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko w budynkach gospodarczych, garażowych i inwentarsko-składowych;

2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż:

a) 60% powierzchni tej działki w zabudowie zagrodowej,

b) 30% powierzchni tej działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

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 :

a) dla zabudowy zagrodowej - do 1,0,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do 0,6;

5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości:

a) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej,

b) 60% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDZ lub 3KDD; dopuszcza się obsługę z dróg wewnętrznych wyznaczonych w projekcie podziału działki, powiązanych z drogami 2KDZ lub 3KDD;

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 zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,

b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 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 zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej oraz prowadzenia działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 9. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; 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, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych:

   a) ustala się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu, na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego,

   b) dopuszcza się, w przypadku braku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej, odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych,

   c) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;

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 kulturowego:

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 i oczyszczonych ścieków bytowych do rowów melioracyjnych i do gruntu 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, zanieczyszczania 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 nawiezienie gruntu, gruzui 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, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

6) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

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

1) teren 1MN położony jest w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, pokazanej graficznie na rysunku planu, wyznaczonej od stanowisk archeologicznych: Raczyn 16 (16 na arkuszu 77-43 AZP); Raczyn 17 (17 na arkuszu 77-43 AZP);

2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy oraz z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy również wyznaczonymi na rysunku planu; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4i 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;

3) pomieszczenia gospodarcze i garażowe należy lokalizować jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego; dopuszcza się dobudowę takich pomieszczeń do istniejącego budynku mieszkalnego, tak aby tworzyły jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; obowiązuje zakaz wznoszenia samodzielnych budynków gospodarczych i garaży;

4) ustala się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego;

5) w zakresie realizacji ogrodzeń:

a) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,6 m liczonej od poziomu terenu,

b) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów na minimum 50% powierzchni przęsła między słupkami,

c) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych,

d) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie żywopłotu,

e) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią dróg publicznych nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia frontowego na teren przeznaczony pod zabudowę tylkow przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód takich jak drzewa oraz sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

6) 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 zgodniez przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

7) 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 m^2,

c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,

d) nowe działki budowlane mogą mieć obsługę komunikacyjną tylko z drogi oznaczonej symbolem 3KDD;

8) ustalenia § 9 ust. 5 pkt 7 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.

6. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

1) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości gdyż nie ma takiej potrzeby.

7. 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 9,5 m,

b) wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej maksimum 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

c) nie dopuszcza się w budynkach lokalizacji kondygnacji podziemnej,

d) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym,

e) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),

f) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15^o do 45^o;

2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 30% powierzchni tej działki budowlanej;

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.

8. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDZ lub 3KDD;

2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działkiw 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 m^2 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.

§ 10. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNU.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze; garaże; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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 i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do rowów melioracyjnych i do gruntu 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, zanieczyszczania 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 opadowychi roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu poprzez nawiezienie gruntu, gruzui 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, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

6) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

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

1) cały teren MNU położony jest w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, pokazanej graficznie na rysunku planu, wyznaczonej od stanowisk archeologicznych: Raczyn 16 (16 na arkuszu 77-43 AZP); Raczyn 17 (17 na arkuszu 77-43 AZP);

2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej;

2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynków: mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego jako budynku wolno stojącego; lokalizacja budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną możliwa tylko na zasadach określonychw przepisach odrębnych – prawo budowlane;

3) budynki gospodarcze, garaże należy lokalizować jako: wolno stojące, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub dobudowane do tego budynku, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

4) w zakresie realizacji ogrodzeń:

a) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,6 m liczonej od poziomu terenu,

b) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów na minimum 50% powierzchni przęsła między słupkami,

c) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych,

d) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie żywopłotu,

e) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią dróg publicznych nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia frontowego na teren przeznaczony pod zabudowę tylko w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód takich jak drzewa oraz sieci, urządzeniai obiekty infrastruktury technicznej;

5) 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 zgodniez przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

6) 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 1200 m^2,

c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m;

7) ustalenia § 10 ust. 4 pkt 6 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;

8) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i remontu z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w § 10 ust. 6 z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynku oraz stosowanie innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku.

5. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości - nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości gdyż nie ma takiej potrzeby.

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

1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych lub usługowych lub mieszkalno-usługowych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu, wysokość budynku nie więcej niż 9,5 m,

b) wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemnao maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,

c) wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej maksimum 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

d) dopuszcza się w budynkach lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,

e) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym,

f) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),

g) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15^{o} do 45^{o}; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko w budynkach gospodarczych i garażowych;

2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 60% powierzchni tej działki;

3) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,1;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 1,0;

5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 30% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDZ;

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 m^2 powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek lub lokal usługowy;

3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej oraz prowadzenia działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 11. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1PU do 3PU.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, magazynowa i zabudowa usługowa;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze; garaże; drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy i przebudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

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

1) ze względu na występowanie w granicach terenu 1PU terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych:

a) ustala się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu, na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego,

b) dopuszcza się, w przypadku braku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej, odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych,

c) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w granicach wszystkich terenów PU 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, z zastrzeżeniem pkt.2;

2) w granicach terenu 1PU dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska polegających na: spawaniu, toczeniu, wierceniu i malowaniu farbami wodnymi konstrukcji stalowych oraz realizacji zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenie o powierzchni zabudowy 1 ha i większej;

3) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do rowów melioracyjnych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu poprzez nawiezienie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;

6) ochrona akustyczna istniejącego budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;

7) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

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

1) wszystkie tereny PU położone są w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, pokazanej graficznie na rysunku planu, wyznaczonej od stanowisk archeologicznych: Raczyn 16 (16 na arkuszu 77-43 AZP); Raczyn 17 (17 na arkuszu 77-43 AZP);

2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację 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) nakazuje się na działce budowlanej realizację nowych budynków produkcyjnych, magazynowych lub usługowych jako budynków wolno stojących; lokalizacja budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną możliwa tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych – prawo budowlane;

3) budynki gospodarcze, garaże należy lokalizować jako: wolno stojące, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub dobudowane do tego budynku, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

4) w zakresie realizacji ogrodzeń:

a) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,8 m liczonej od poziomu terenu,

b) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów na minimum 50% powierzchni przęsła między słupkami,

c) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych,

d) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie żywopłotu,

e) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią dróg publicznych nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia frontowego na teren przeznaczony pod zabudowę tylko w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód takich jak drzewa oraz sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

5) 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;

6) 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 1500 m^2,

c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m;

7) ustalenia § 11 ust. 5 pkt. 6 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;

8) ustalenia § 11 ust. 5 pkt. 6 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;

9) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, remontu z możliwością zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w § 11 ust. 7 z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynku oraz stosowanie innego kształtu i kąta spadku połaci dachowych.

6. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. W razie konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w terenie 1PU ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1500 $m^{2;}$

2) minimalną szerokość frontu działki 20 m;

3) granice podziału muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działek stanowiących skrajną granicę terenów scalanych i dzielonych.

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

1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych o funkcji podstawowej i uzupełniającej:

a) wysokość budynku o funkcji podstawowej nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; wysokość budynku nie więcej niż 12 m,

b) w przypadku realizacji obiektów wieżowych i kominów, miejscowych podwyższeń hal produkcyjnych oraz innych instalacji wymagających ze względów technologicznych większych wysokości, dopuszcza się miejscowe podwyższenie budynków produkcyjnych i magazynowych do maksimum 20 m; powierzchnia budynku o wysokości większej niż 12 m i nie wyższej niż 20 m nie może przekraczać 20% powierzchni zabudowy budynku,

c) wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy 7,0 m,

d) wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej maksimum 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

e) dopuszcza się w budynkach lokalizację jednej kondygnacji podziemnej, ustalenie nie dotyczy terenów zmeliorowanych, na których zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,

f) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym,

g) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),

h) dachy budynków o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^{o},

i) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 70% powierzchni tej działki,

j) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,1,

k) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 1,0,

l) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 10% powierzchni działki budowlanej na terenach 2PU i 3PU oraz w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 1PU;

2) ustala się zasady i warunki rozbudowy lub przebudowy oraz zagospodarowania terenu na działce budowlanej, na której zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

a) wysokość budynku mieszkalnego (istniejącego w granicach terenu) nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu, wysokość budynku nie więcej niż 9,5 m,

b) wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy 6,0 m,

c) dopuszcza się w budynku lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,

d) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym,

e) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),

f) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10^{o} do 45^{o}; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko w budynkach gospodarczych, garażowych,

g) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 40% powierzchni tej działki,

h) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,1,

i) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,8,

j) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej;

3) w przypadku zmiany sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych na działce nr ewidencyjny 334/6 (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) zgodnie z funkcją podstawową terenu, przestają dla tej działki obowiązywać ustalenia § 11 ust. 7 pkt 2.

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

1) w odległości po 6,0 m na każdą stronę od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV zakazuje się lokalizacji: budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych;

2) w przypadku przebudowy bądź likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia 15kV ustala się, że przepisy § 11 ust. 8 pkt 1 niniejszej uchwały przestają obowiązywać.

9. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDZ; dopuszcza się obsługę z dróg wewnętrznych wyznaczonych w projekcie podziału działki powiązanych z drogą 2KDZ;

2) dla działki nr ewidencyjny 334/5 (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) dopuszcza się obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach, tj. przez teren działki nr 334/8;

3) 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 istniejącej obsługi istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,

b) dla obsługi działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni całkowitej lokalu usługowego,

c) dla obsługi działalności produkcyjnej – minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych pracowników oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek produkcyjny,

d) dla obsługi działalności magazynowej – minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych pracowników oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek magazynowy;

4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy usługowej i produkcyjnej lub magazynowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 12. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1R.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;

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 kulturowego:

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 i przemysłowych do rowów melioracyjnych i do gruntu 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.

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

1) cały teren R położony jest w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, pokazanej graficznie na rysunku planu, wyznaczonej od stanowisk archeologicznych: Raczyn 16 (16 na arkuszu 77-43 AZP); Raczyn 17 (17 na arkuszu 77-43 AZP);

2) w terenie R zlokalizowane są stanowiska archeologiczne Raczyn 16 (16 na arkuszu 77-43 AZP) i Raczyn 17 (17 na arkuszu 77-43 AZP); na terenie, w granicach ww. stanowisk, roboty ziemne lub zmianę charakteru

dotychczasowej działalności na terenie zabytku archeologicznego należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

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

1) ze względu na występowanie w granicach terenu 1R terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych:

a) ustala się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu, na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego,

b) dopuszcza się, w przypadku braku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej, odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych,

c) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

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

1) wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDZ i 3KDD z przeznaczeniem pod drogi publiczne;

2) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się - klasę drogi „G" – główna, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m (określonej w obowiązującym planie miejscowym); w granicach planu wyznacza się tylko zachodnią linię rozgraniczającą oraz pas terenu o szerokości 2,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ ustala się - klasę drogi „Z" – zbiorcza, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m (określonej w obowiązującym planie miejscowym); w granicach planu wyznacza się tylko północną linię rozgraniczającą oraz pas terenu o szerokości od 2 m do 3,5 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD ustala się - klasę drogi „D" – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, przekroju 1/2 – jednojezdniowym, dwupasowym, zakończoną placem do zawracania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) 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;

6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn słupowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem 2KDZ i 3KDD.

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

1) teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD, wyznaczonej w planie położony jest w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, pokazanej graficznie na rysunku planu, wyznaczonej od stanowisk archeologicznych: Raczyn 16 (16 na arkuszu 77-43 AZP); Raczyn 17 (17 na arkuszu 77-43 AZP);

2) na fragmencie terenu drogi oznaczonej symbolem 3KDD zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Raczyn 17 (17 na arkuszu 77-43 AZP); na terenie, w granicach ww. stanowisk, roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności na terenie zabytku archeologicznego należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

Rozdział 5.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 14. 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 przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych lub w drogach wewnętrznych; 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.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie terenu w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą oraz projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych;

2) przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;

3) ustala się konieczność budowy zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody w przypadku gdy zapotrzebowanie na wodę do celów produkcyjnych lub p.poż. przekracza wydajność gminnej sieci wodociągowej.

§ 16. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej kanalizacji sanitarnej;

2) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, nakazuje się podczyszczanie tych ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych.

§ 17. W zakresie odprowadzenia 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) na terenach zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych (parkingów, placów manewrowych) i powierzchni dachów większych niż 1000 m^2 do zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej. Do czasu powstania kanalizacji deszczowej nadmiar wód opadowych i roztopowych należy zagospodarować w zbiornikach retencyjnych bezodpływowych, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub stosować inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie studni chłonnych;

3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową projektowaną w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji gminnej;

4) nakazuje się instalować separatory substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych z utwardzonych placów manewrowych, postojowych i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 18. 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.

§ 19. 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 ciśnienia.

§ 20. 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 tj. energia słońca, biomasy i inne.

§ 21. 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.

§ 22. 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.

USTALENIA KOŃCOWE PLANU

Rozdział 6.
Ustalenia wysokości stawki procentowej

od wzrostu wartości nieruchomości

§ 23. 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

§ 24. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnożyły.

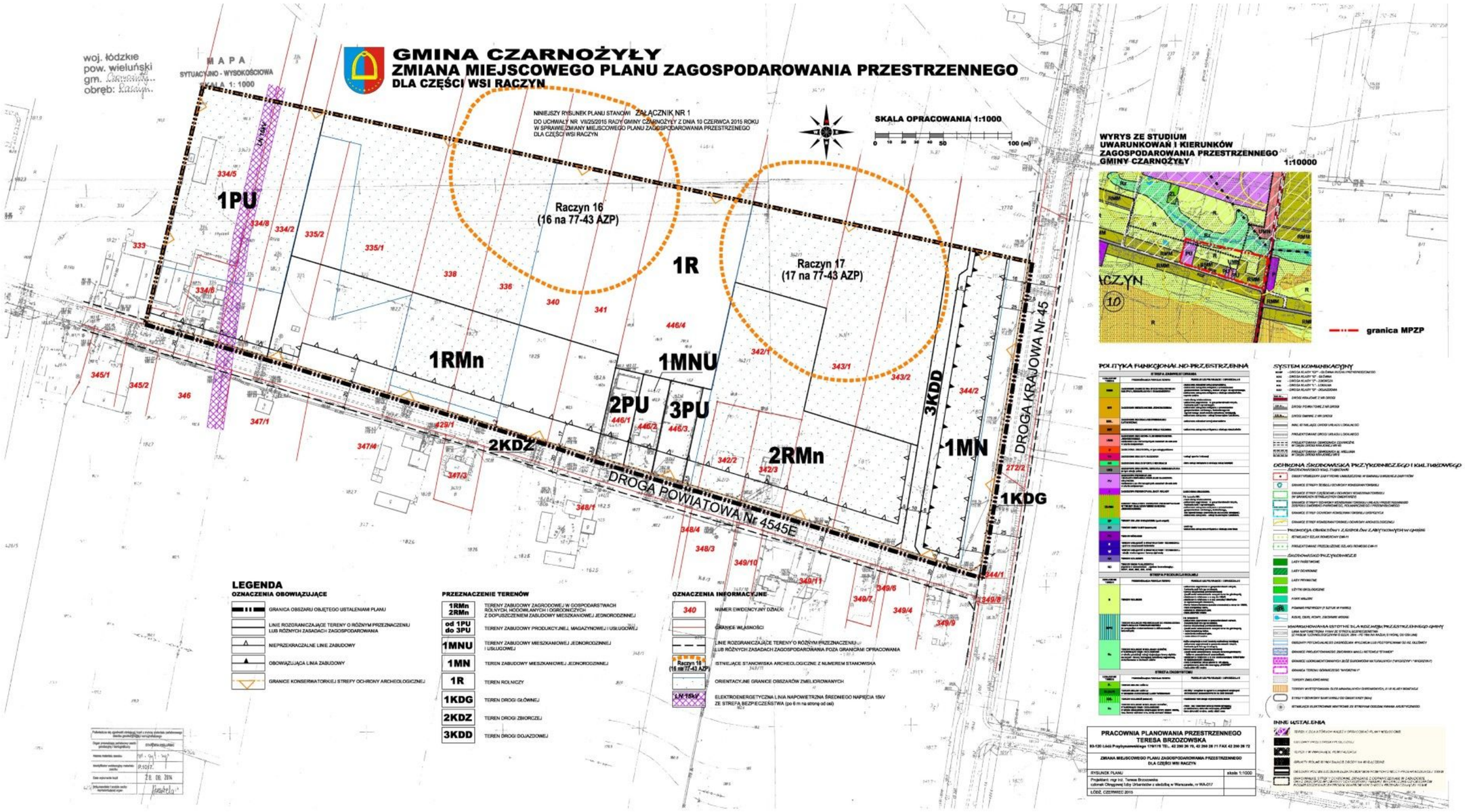
§ 25. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły przyjętego uchwałą Nr XV/57/2004 Rady Gminy Czarnożyły w dniu 29 marca 2004 roku.

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

Przewodniczący Rady

Henryk Marciniak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/25/2015
Rady Gminy Czarnożyły
z dnia 10 czerwca 2015 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/25/2015

Rady Gminy Czarnożyły

z dnia 10 czerwca 2015 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniui zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Gminy Czarnożyły stwierdza że:

1. W ustawowym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Raczyn wniesiono 5 uwag do planu.

2. Wójt 4 uwagi rozpatrzył pozytywnie, natomiast uwagę dotyczącą zmiany przebiegu projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD, wyznaczonej na działceo nr ewidencyjnym 344/2 obręb Raczyn, rozpatrzył negatywnie.

3. Nadrzędnym celem planowania i zagospodarowania terenów jest ustalanie wymagań dotyczących ładu przestrzennego, o czym mówi art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Również art. 15 ust. 2 pkt 2ww. ustawy mówi o obowiązku określenia w planie miejscowym zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Dla uzasadnienia podjętych decyzji wykonano analizę urbanistyczną możliwości zagospodarowania terenu działki nr 344/2 w wariancie zaproponowanym w wyłożonym do publicznego wglądu planie miejscowym oraz w wariancie zaproponowanym w złożonej uwadze. Wnioski z tej analizy pozwoliły na dokonanie wyboru sposobu zagospodarowania terenu działki nr 344/2, który spełniałby powyższe wymagania. Istotną przesłanką dla dokonania wyboru był również aspekt ekonomiczny. Koszty realizacji planu ponoszone przez Gminę (a więc przez wszystkich jej mieszkańców) na rzecz jednostki powinny być w jak największym stopniu minimalizowane. Ponadto porównanie obu wariantów nie wykazało większych korzyści dla przyszłych inwestorów poprzez przyjęcie, jako ostatecznego, rozwiązania zaproponowanego przez osoby składające uwagę, zwłaszcza w kwestii odsunięcia budynku mieszkalnego od drogi krajowej nr 45.

4. Rada Gminy Czarnożyły przychyla się do decyzji Wójta i też rozpatruje uwagę negatywnie.

Przewodniczący Rady

Henryk Marciniak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/25/2015

Rady Gminy Czarnożyły

z dnia 10 czerwca 2015 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 199) Rada Gminy Czarnożyły stwierdza, że po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Raczyn przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 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 z 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.

Przewodniczący Rady

Henryk Marciniak