DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 28 czerwca 2017 r.

Poz. 3003

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Siwińska
Data: 2017-06-28 11:51:09

UCHWAŁA NR XXXI/172/2017
RADY GMINY CZARNOŻYŁY

z dnia 7 czerwca 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kąty

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) oraz w związku z Uchwałą Nr XIX/100/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 6 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kąty, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły, przyjętego Uchwałą Nr IV/12/2015 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 stycznia 2015 r., Rada Gminy Czarnożyły uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

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

1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;

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

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały.

2. 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 XIX/100/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 6 lipca 2016 r.

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **planie –** należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kąty;

2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 zawierający ustalenia graficzne, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część;

3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach określonych załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XIX/100/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 6 lipca 2016 r.;

4) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną odrębnym symbolem, dla której określono ustalenia szczegółowe;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;

7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć obiekty użytkowe związane z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – ustalenia szczegółowe dla terenów;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;

9) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej obliczonych, po obrysie zewnętrznym rzutów pionowych ścian zewnętrznych budynków w stanie wykończonym na powierzchnię tej działki budowlanej;

10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie zewnętrznym ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;

11) **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 mniejszą jednak niż 10 m^2 oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej;

12) **udziale procentowym 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) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

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

1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określonych liniami rozgraniczającymi;

2) zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,

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

e) nieprzekraczalne linie zabudowy;

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

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

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

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

3. Nie ustala się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;

4) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

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

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

1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu;

5) obiekty lub tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych – grunty zmeliorowane.

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

§ 5. 1. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowo-cyfrowymi, w których części literowe określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów, zaś części cyfrowe określają kolejne numery poszczególnych terenów.

2. Litery „A” i „B” w symbolach terenów poprzedzające ich numery lub oznaczenia przeznaczenia podstawowego, wskazują przynależność terenów do obszaru A lub obszaru B – zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) **A.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **A.MNL, B.MNL** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (letniskowej);

3) **A.R, B.R** – tereny rolnicze;

4) **A.1KDL, A.2KDL, B.KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów, w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 8. 1. W zakresie **przeznaczenia terenu** oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej terenu, realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, wiaty, altany, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól, zbiorniki wodne;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych.

2. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,** dla fragmentu terenów **A.MN** położonych na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, z których wody odprowadzane są do rowów ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych i gruntów zmeliorowanych, ustala się:

1) obowiązek ochrony istniejących urządzeń drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia – obowiązek ich odtworzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

2) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

3) w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:

   a) zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,

   b) wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”;

4) obowiązek zapewnienia pasa gruntu wzdłuż rowów melioracyjnych wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń, w celu umożliwienia ich prawidłowej eksploatacji, o szerokości zgodnej z parametrami określonymi w przepisach odrębnych.

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

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i zbiorników wodnych;

2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

3) ustala się ochronę istniejących zadrzewień nie kolidujących z użytkowaniem terenu;

4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, 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 podobnych, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;

6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 50%;

7) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw i technologii zapewniających spełnienie standardów emisyjnych w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

8) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

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

1) teren **A.MN –** w całości, położony jest w obrębie konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;

2) w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;

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

3) ustala się realizację budynku mieszkalnego na działce budowlanej jako budynku wolnostojącego; dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

4) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących; dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w formie pomieszczeń wbudowanych w jego bryłę, tworzących w obrębie działki budowlanej jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

5) dopuszcza się realizację nowych budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

6) realizowanie nowych budynków inwentarsko-składowych dopuszcza się wyłącznie w istniejącej zabudowie zagrodowej, dopuszcza się ich lokalizowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

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

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

6. W zakresie **scalania i podziałów** oraz **podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady:

1) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:

a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,

b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych z dopuszczalnym odchyleniem 20 stopni,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m^2,

d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25 m;

2) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków sformułowanych w pkt 1 lit. a, c i d, natomiast granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:

a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,

c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,

d) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,

e) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

b) maksymalną wysokość budynków inwentarsko–składowych realizowanych w istniejącej zabudowie zagrodowej – 12 m,

c) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 6 m,

d) maksymalną wysokość obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i prowadzeniem gospodarstwa rolnego – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

e) dopuszcza się realizacje kondygnacji podziemnych wyłącznie w budynkach lokalizowanych poza gruntami zmeliorowanymi;

2) geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów:

a) obowiązek stosowania w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

b) obowiązek stosowania w budynkach gospodarczych, garażowych a także inwentarsko-składowych, wiatach i altanach, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 40°, w przypadku lokalizacji budynku lub budowli bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 20^{o},

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

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

e) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,

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

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 40%,

b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05,

c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,8.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** – w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy dokonać odpowiednich zgłoszeń - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

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

1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenów dróg publicznych **A.1KDL i A.2KDL**; dopuszcza się obsługę z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych niewyznaczonych w planie w tym stanowiących dojazdy do pól, powiązanych z drogami publicznymi klasy lokalnej lub klasy dojazdowej;

2) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejącej i rozbudowywanej zabudowy zagrodowej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;

3) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.

§ 9. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.MNL i B.MNL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (letniskowej);

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej terenu, realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, wiaty, altany, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól, zbiorniki wodne.

2. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,** dla fragmentu terenu **B.MNL** położonych w sąsiedztwie rowów melioracyjnych, ustala się obowiązek zapewnienia pasa gruntu wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń wzdłuż rowów melioracyjnych, w celu umożliwienia ich prawidłowej eksploatacji, o szerokości zgodnej z parametrami określonymi w przepisach odrębnych.

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

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i zbiorników wodnych;

2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

3) ustala się ochronę istniejących zadrzewień nie kolidujących z użytkowaniem terenu;

4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, 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 podobnych, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;

6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 60%;

7) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw i technologii zapewniających spełnienie standardów emisyjnych w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

8) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

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

1) tereny **A.MNL i B.MNL –** w całości, położone są w obrębie konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;

2) w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;

2) ustala się realizację budynku mieszkalnego lub rekreacji indywidualnej (letniskowego) na działce budowlanej, jako wolnostojącego;

3) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w formie pomieszczeń wbudowanych w jego bryłę, tworzących w obrębie działki budowlanej jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

4) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego lub gospodarczego;

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

6. W zakresie **scalania i podziałów** oraz **podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady:

1) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:

a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,

b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą zachowywać kąt nachylenia do linii rozgraniczających drogi publicznej obecnie istniejących nieruchomości,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m^2,

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

2) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków sformułowanych w pkt 1, lit. a, c i d, natomiast granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:

a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,

c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,

d) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,

e) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej (letniskowych) – 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 6 m,

c) maksymalną wysokość obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

2) geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów:

a) obowiązek stosowania w budynkach mieszkalnych i rekreacji indywidualnej (letniskowych) dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

b) obowiązek stosowania w budynkach gospodarczych, garażach oraz wiatach i altanach, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15°- 40°,

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

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

e) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,

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

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 30%,

b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05,

c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,6.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** – w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy dokonać odpowiednich zgłoszeń - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

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

1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami **A.2KDL i B.KDL;** dopuszcza się obsługę z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych niewyznaczonych w planie w tym stanowiących dojazdy do pól, powiązanych z drogami publicznymi klasy lokalnej lub klasy dojazdowej;

2) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;

3) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.

§ 10. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.R i B.R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**:

1) dla fragmentu terenu **A.R** położonego na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, z których wody odprowadzane są do rowów ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych i gruntów zmeliorowanych, ustala się obowiązek rozwiązywania kolizji systemów infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

2) w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:

a) zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,

b) wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”;

3) dla terenów A.R i B.R, ustala się obowiązek zapewnienia pasa gruntu wzdłuż rowów melioracyjnych wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń, w celu umożliwienia ich prawidłowej eksploatacji, o szerokości zgodnej z parametrami określonymi w przepisach odrębnych.

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) zakazuje się wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

2) ustala się ochronę istniejących zadrzewień nie kolidujących z użytkowaniem terenu;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

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

1) tereny **A.R i B.R –** w całości, położone są w obrębie konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;

2) w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

5. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które będą realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 11. W zakresie budowy i rozbudowy dróg publicznych:

1) wyznacza się następujące tereny komunikacji stanowiące poszerzenia:

a) drogi gminnej Nr 117451E oznaczony symbolem **A.1KDL** – z przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy lokalnej,

b) drogi gminnej Nr 117454E oznaczone symbolami **A.2KDL i B.KDL** – z przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy lokalnej;

2) ustala się następujące parametry dróg wymienionych w pkt 1:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **A.1KDL**, o szerokości docelowej w liniach rozgraniczających 15 m wyznacza się, leżący w obszarze planu, teren jej poszerzenia o wymiarach od 1 m do 1,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **A.2KDL**, o szerokości docelowej w liniach rozgraniczających 15 m wyznacza się, leżący w obszarze planu, teren jej poszerzenia o wymiarach od 1,5 m do 2,2 m – zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenu oznaczonego symbolem **B.KDL**, o szerokości docelowej w liniach rozgraniczających 15 m wyznacza się, leżący w obszarze planu, teren jej poszerzenia o wymiarach od 1,2 m do 10,2 m – zgodnie z rysunkiem planu;

3) w terenach dróg wymienionych w pkt 1, dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, dla fragmentu terenu **A.2KDL** położonego na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, z których wody odprowadzane są do rowów ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych i gruntów zmeliorowanych, ustala się:

a) obowiązek ochrony istniejących urządzeń drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia – obowiązek ich odtworzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

b) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

c) w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:

- zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,

- wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”;

5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

a) tereny wymienione w pkt 1 **–** w całości, położone są w obrębie konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej,

b) w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

Rozdział 5
Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się istniejącą i rozbudowywaną gminną sieć wodociągową jako podstawowe źródło zaopatrzenia, które może być uzupełniane ze źródeł lokalnych, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa wodnego i ochrony przeciwpożarowej.

§ 13. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

1) obowiązek odprowadzania ścieków w systemie kanalizacji sanitarnej, poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do czasu pełnego wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego.

§ 14. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się obowiązek ich zagospodarowania w obrębie działki budowlanej poprzez infiltrację do ziemi, bądź w zbiornikach wodnych z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci napowietrzno–kablowej niskiego i średniego napięcia;

2) dla poprawy bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się pozyskiwanie jej ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie większej niż 100 m^2 z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych bądź w formie słupowej.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanych gazociągów średniego ciśnienia układanych w liniach rozgraniczających dróg – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do czasu zrealizowania sieci gazowniczej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem kotłów lub instalacji spełniających standardy emisyjne zgodne z przepisami odrębnymi, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się gromadzenie i selekcję odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 6
Ustalenia końcowe

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

§ 21. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły, przyjętego uchwałą Nr XV/57/2004 Rady Gminy w Czarnożyłach z dnia 29 marca 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2004 r., Nr 164, poz. 1494.

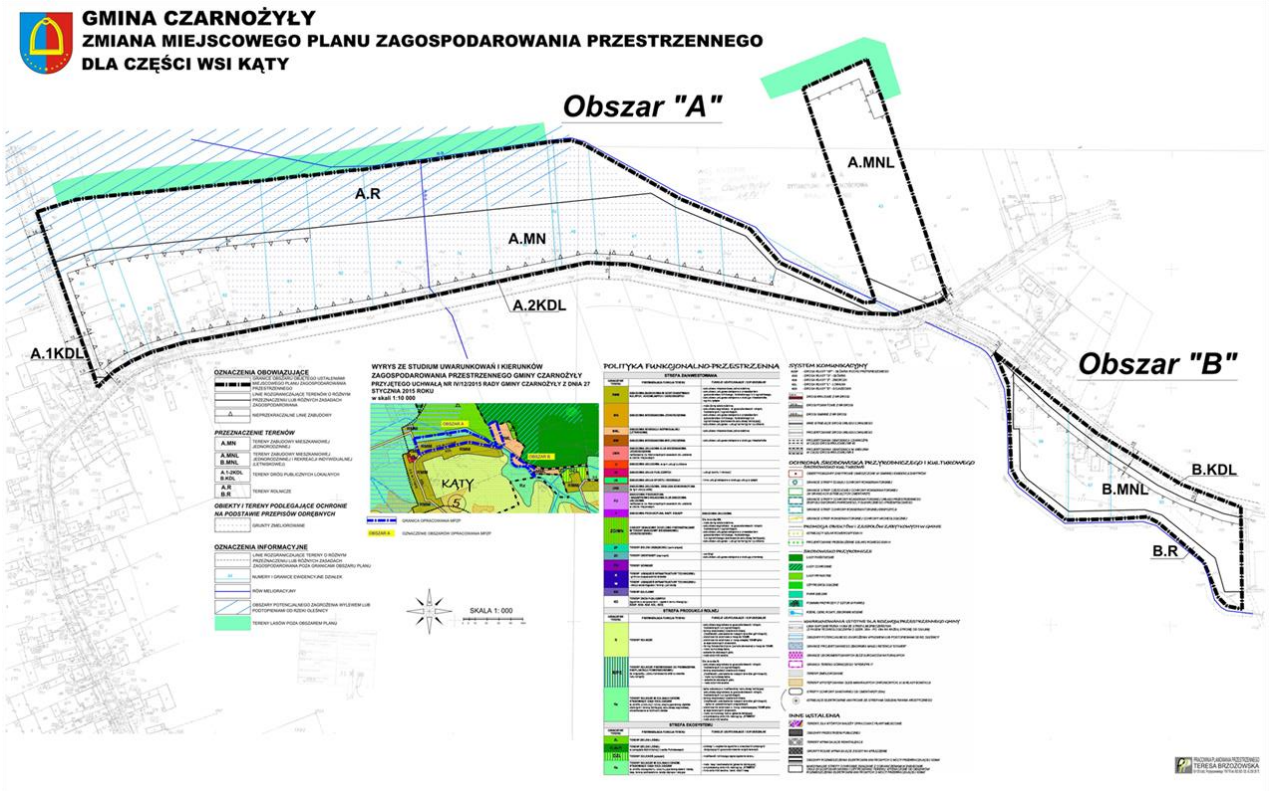
§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnożyły.

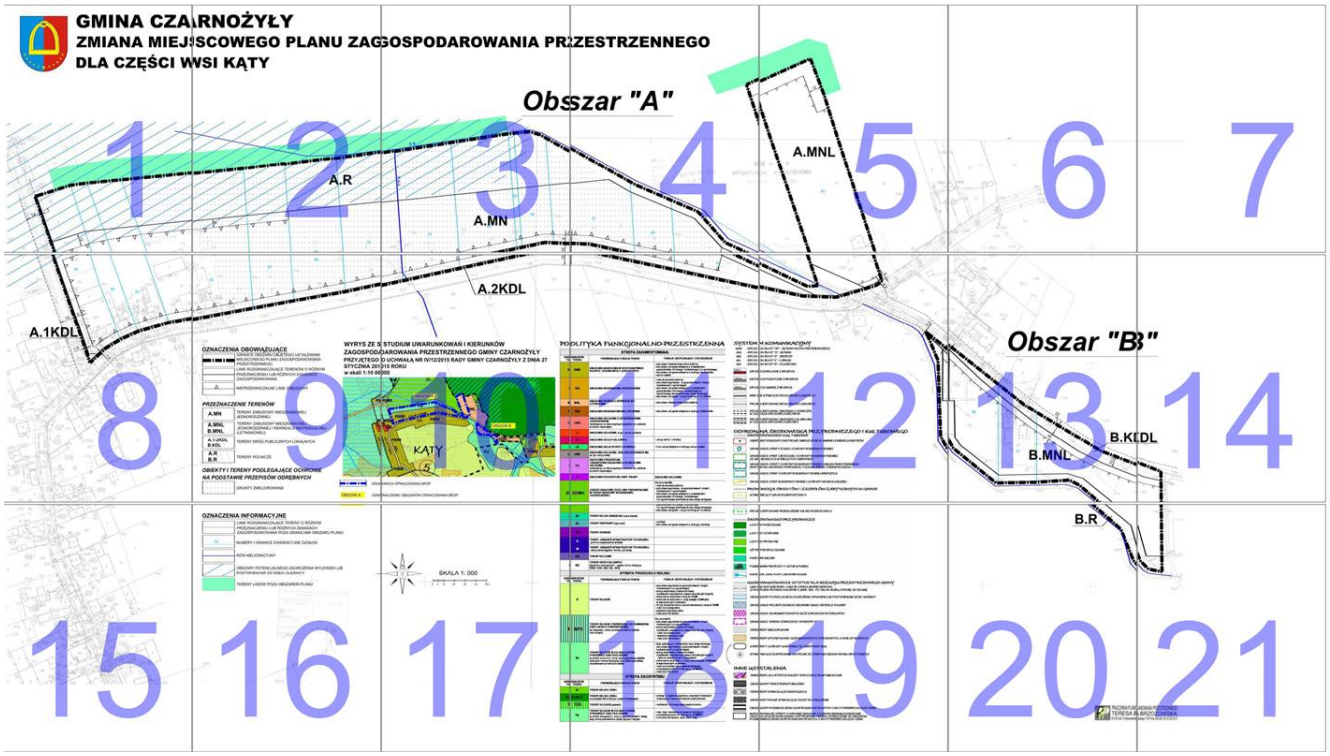
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

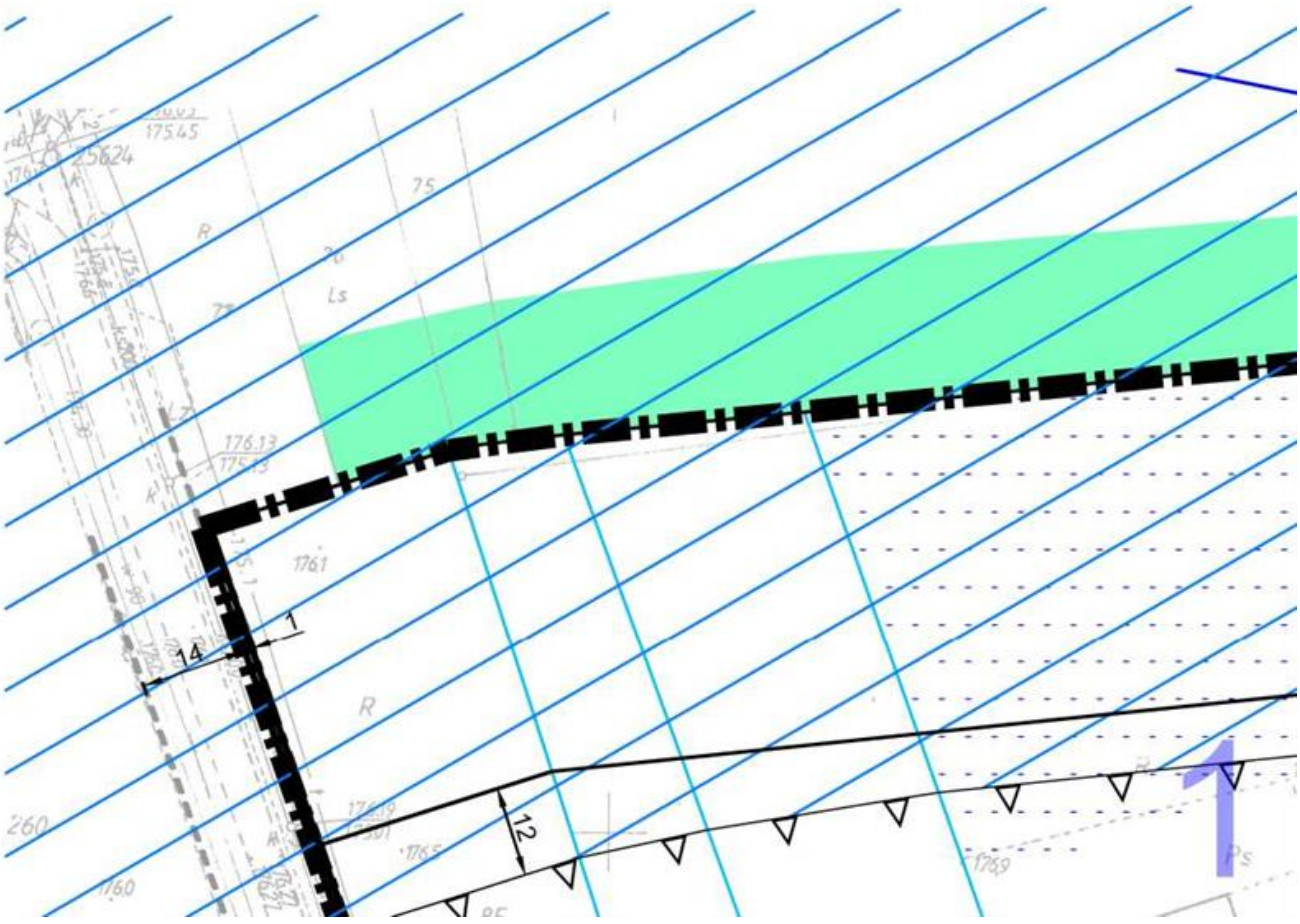
Jerzy Łabęcki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/172/2017
Rady Gminy Czarnożyły
z dnia 7 czerwca 2017 r.

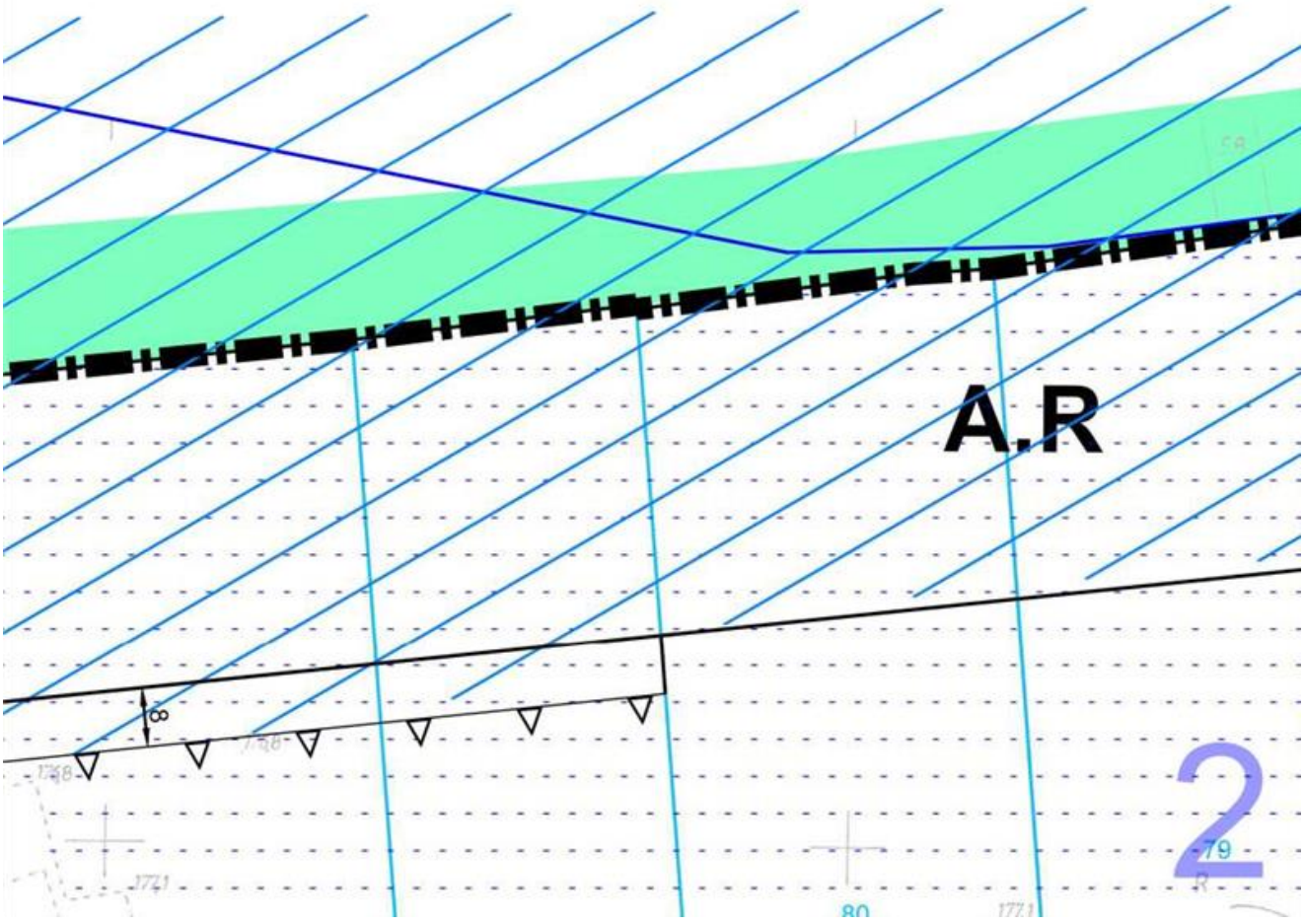


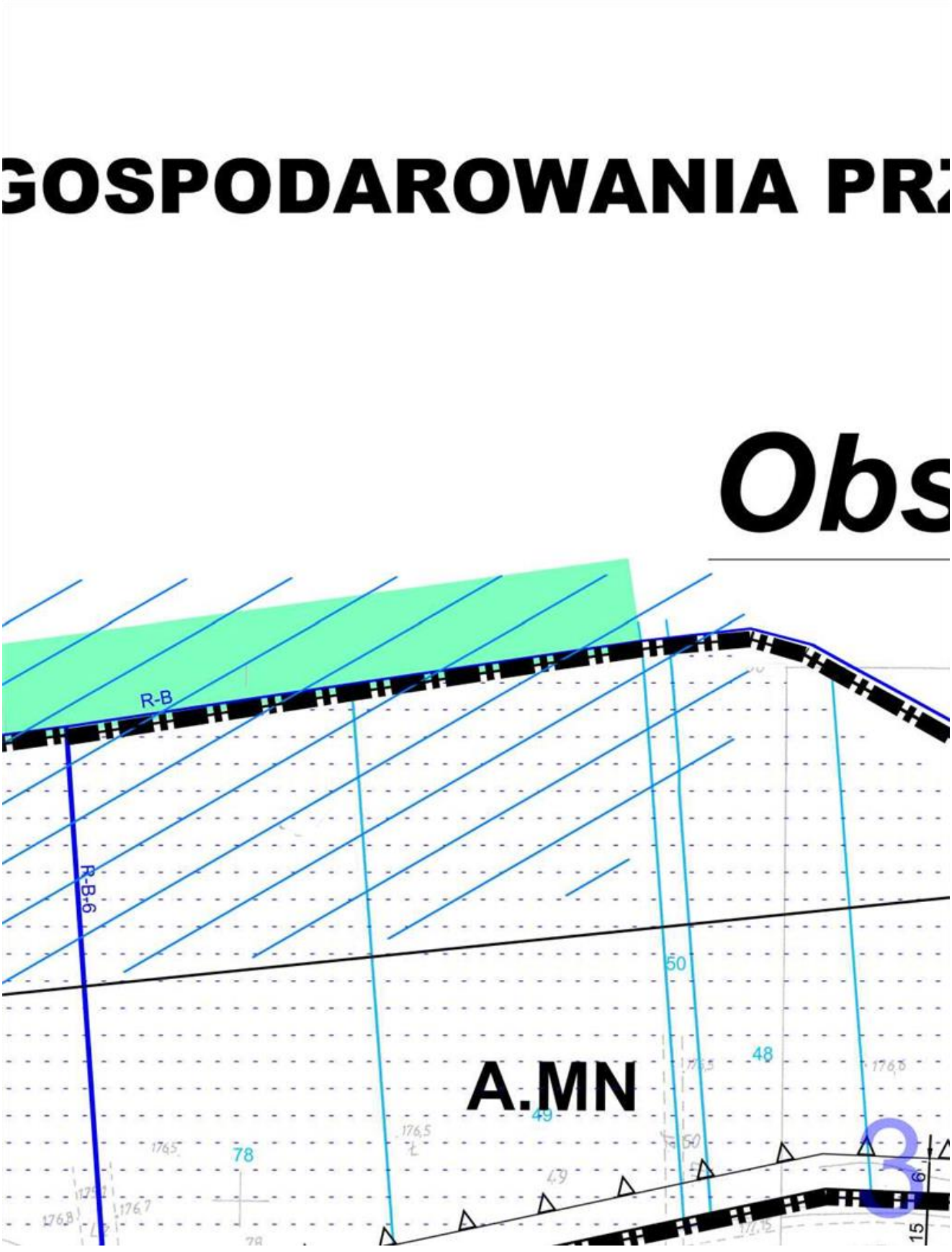

GMINA CZARNOŻYŁY
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI WSI KĄTY
Obszar "A"
A.R
A.MN
A.MNL
A.2KDL
A.1KDL
Obszar "B"
B.KDL
B.MNL
B.R
KĄTY
SKALA 1: 000

GMINA CZA
ZMIANA MIEJ
DLA CZĘŚCI W



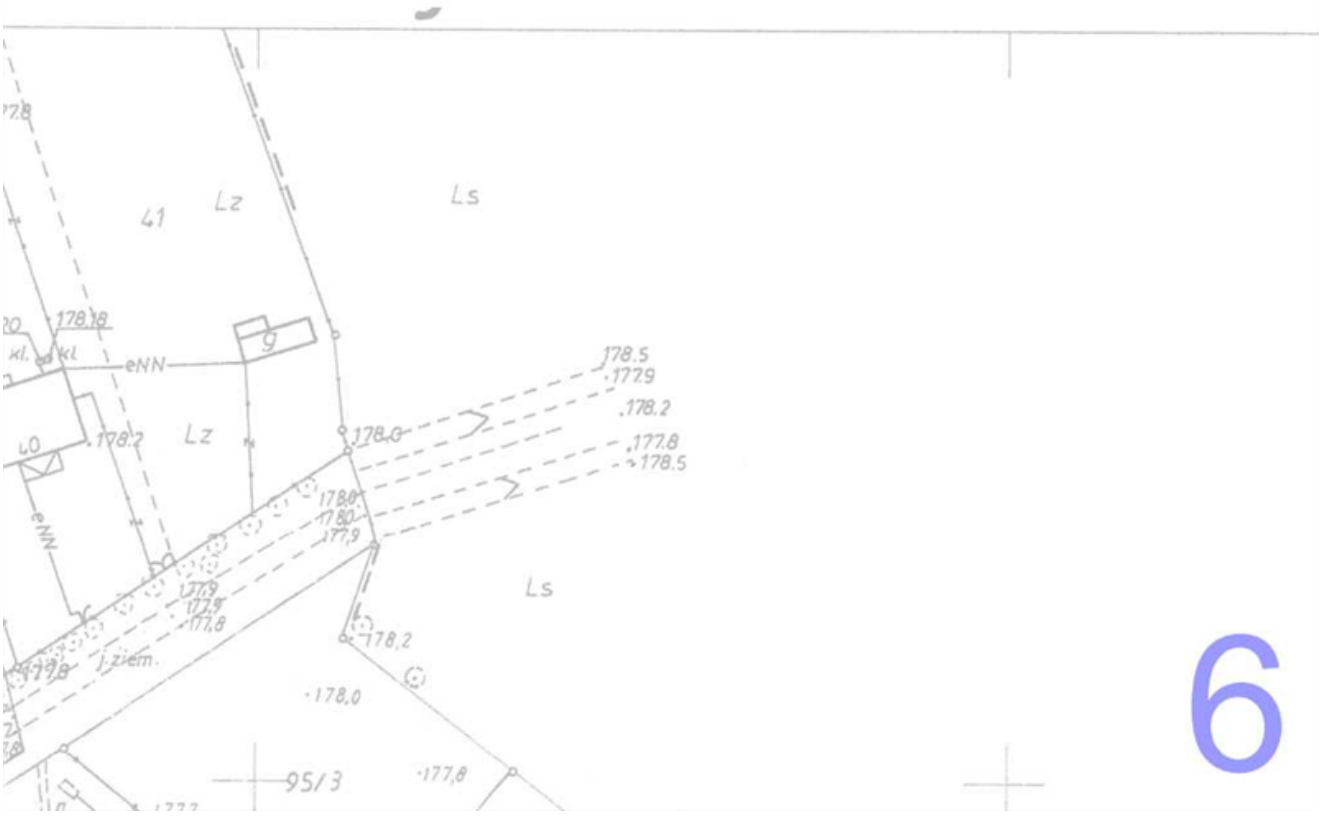
ARNOŻYŁY
USCOWEGO PLANU ZAG
WSI KĄTY



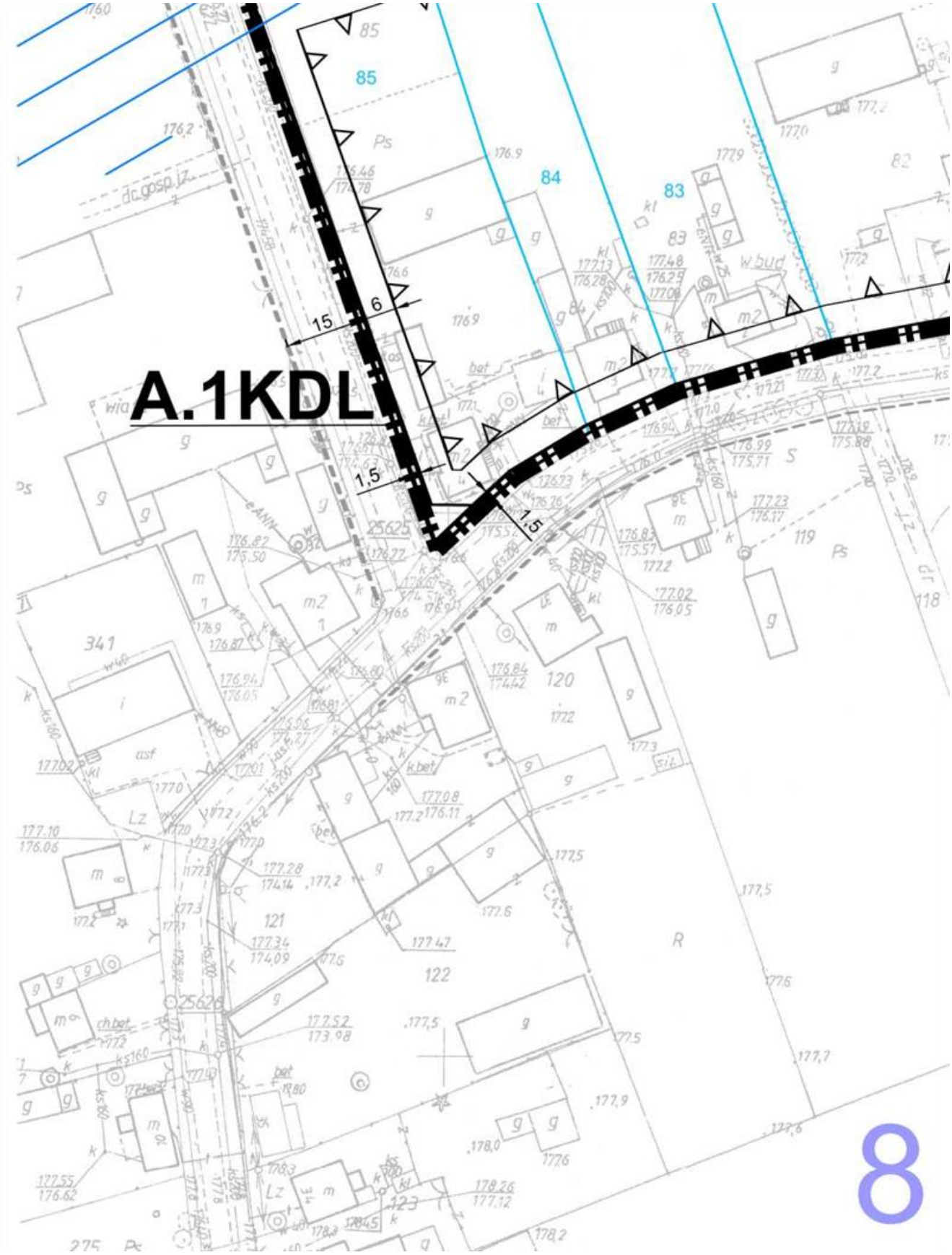

GOSPODAROWANIA PR
Obs
R-B
R-B-6
A.MN
78
49
48
50
176,5
176,7
176,8
15
6

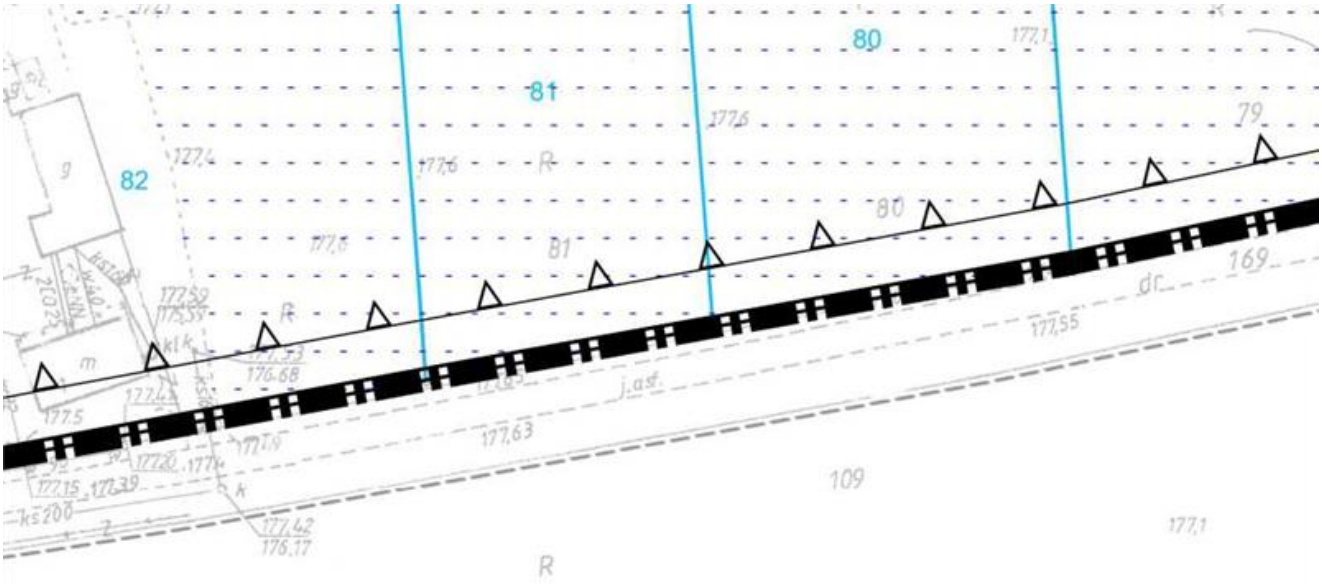

RZESTRZENNEGO
szar "A"
47
46
4


12
A.MNL
43
42
177.8
178.20
R
S
Lz
5


41
Lz
Ls
eNN
178.18
178.2
178.0
178.5
177.9
178.2
177.8
178.5
178.0
178.0
178.0
177.9
Ls
177.9
177.8
177.8
178.2
178.0
95/3
177,8
6


7


A.1KDL
15
6
1,5
1,5
85
84
83
Ps
341
120
121
122
119
R
8



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

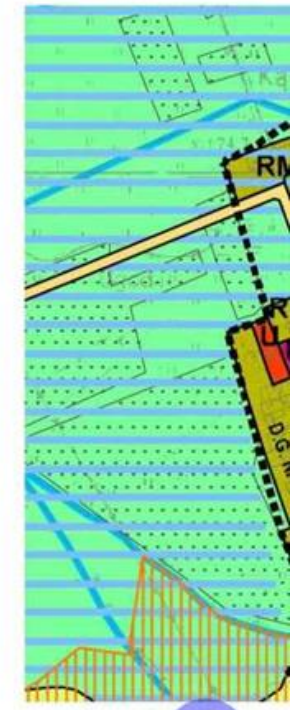
PRZEZNACZENIE TERENÓW

A.MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
A.MNL B.MNL	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I REKREACJI INDYWIDUALNEJ (LETNISKOWEJ)
A.1-2KDL B.KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
A.R B.R	TERENY ROLNICZE

OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

GRUNTY ZMELIOROWANE

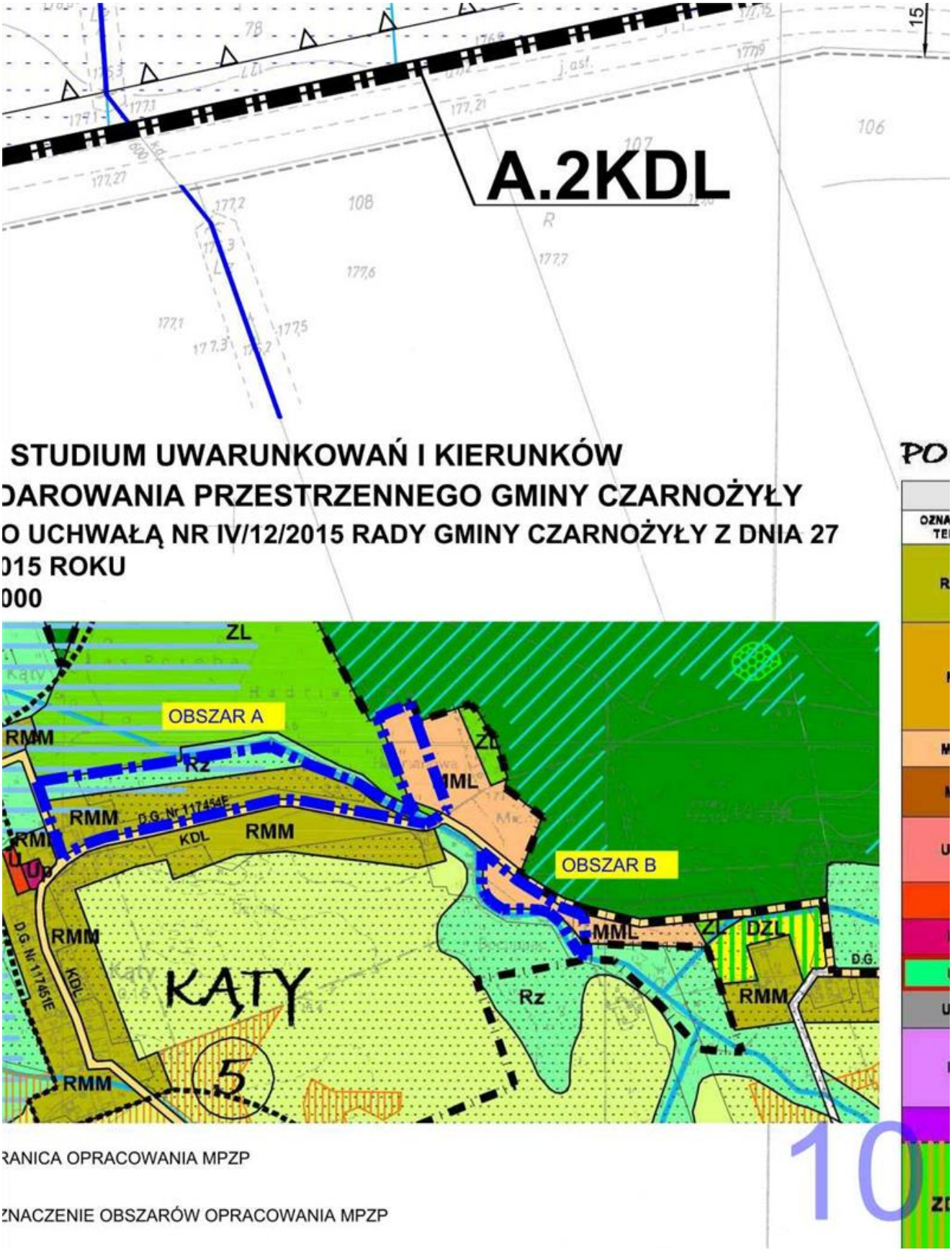
WYRYS ZE S
ZAGOSPODA
PRZYJĘTEGO
STYCZNIA 201
w skali 1:10 00

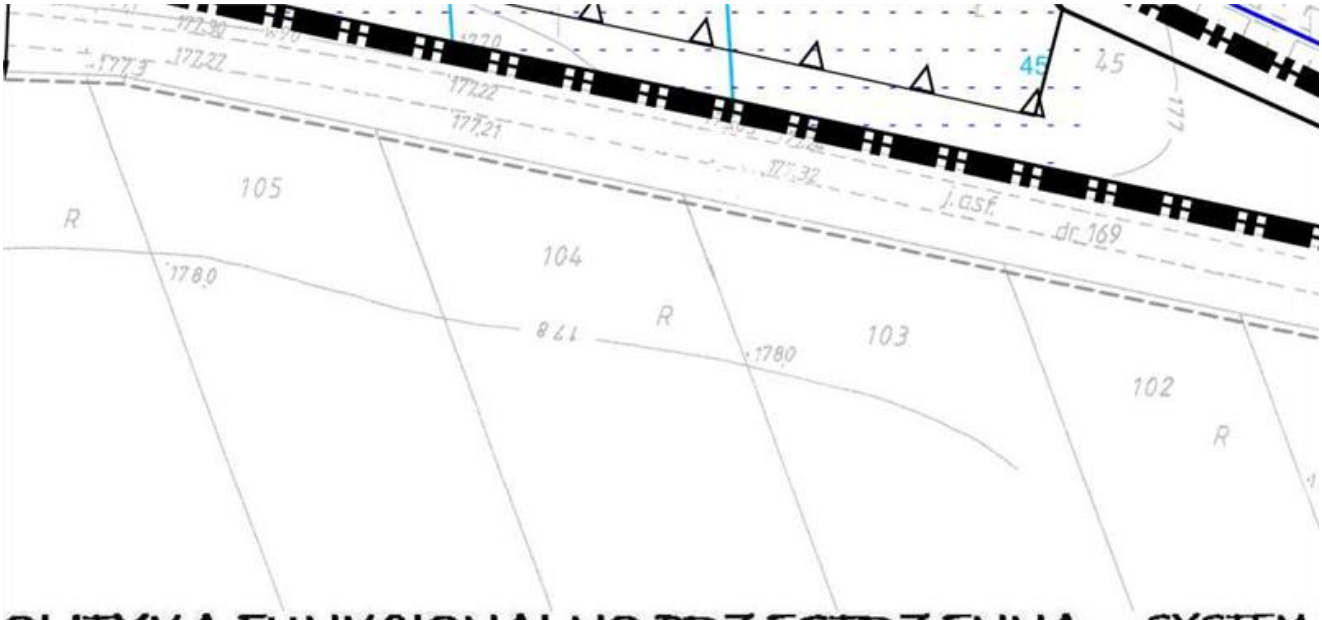


GRAN

OBSZAR A

OZNA


A.2KDL
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNOŻYŁY
O UCHWAŁĄ NR IV/12/2015 RADY GMINY CZARNOŻYŁY Z DNIA 27
015 ROKU
000
OBSZAR A
OBSZAR B
ZL
RMM
Rz
MML
KDL
D.G. Nr 117454E
D.G. Nr 117451E
KĄTY
5
DZL
D.G.
RANICA OPRACOWANIA MPZP
ZNACZENIE OBSZARÓW OPRACOWANIA MPZP



OLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

STREFA ZAINWESTOWANIA

OZNACZENIE TERENU	PRZEWAŻAJĄCA FUNKCJA TERENU	FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE I DOPUSZCZALNE
RMM	ZABUDOWA ZAGRODOWA W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH	• zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, • zabudowa usługowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolniczego, hodowlanego lub ogrodniczego, • zabudowa usługowa związana z obsługą mieszkańców, • agroturystyka
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	• małe domy wielorodzinne, • zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, • zabudowa usługowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolniczego, hodowlanego lub ogrodniczego (zachowanie zabudowy istniejącej), • zabudowa usługowa - usługi komercyjne i publiczne,
MML	ZABUDOWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ (LETNISKOWA)	• zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
MW	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA	• zabudowa usługowa związana z obsługą mieszkańców
UMN	ZABUDOWA USŁUGOWA I/LUB MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA realizowana na równorzędnych zasadach do ustalenia w planie miejscowym	
U	ZABUDOWA USŁUGOWA, w tym usługi publiczne	
Up	ZABUDOWA USŁUG PUBLICZNYCH	• usługi sportu i rekreacji
US	ZABUDOWA USŁUG SPORTU I REKREACJI	• inne usługi związane z obsługą usług turystyki
UKS	ZABUDOWA USŁUGOWA, OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA (w tym stacja paliw)	
PU	ZABUDOWA PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWO-SKŁADOWA I/LUB ZABUDOWA USŁUGOWA realizowana na równorzędnych zasadach do ustalenia w planie miejscowym	
P	ZABUDOWA PRODUKCYJNA, BAZY, SKŁADY	ZABUDOWA USŁUGOWA
ZD/MN	OGRODY DZIAŁKOWE DOCELOWO PRZEKSZTAŁCANE W TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	Dla terenów MN: • małe domy wielorodzinne, • zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, • zabudowa usługowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolniczego, hodowlanego, lub ogrodniczego (zachowanie zabudowy istniejącej),

SYSTEM

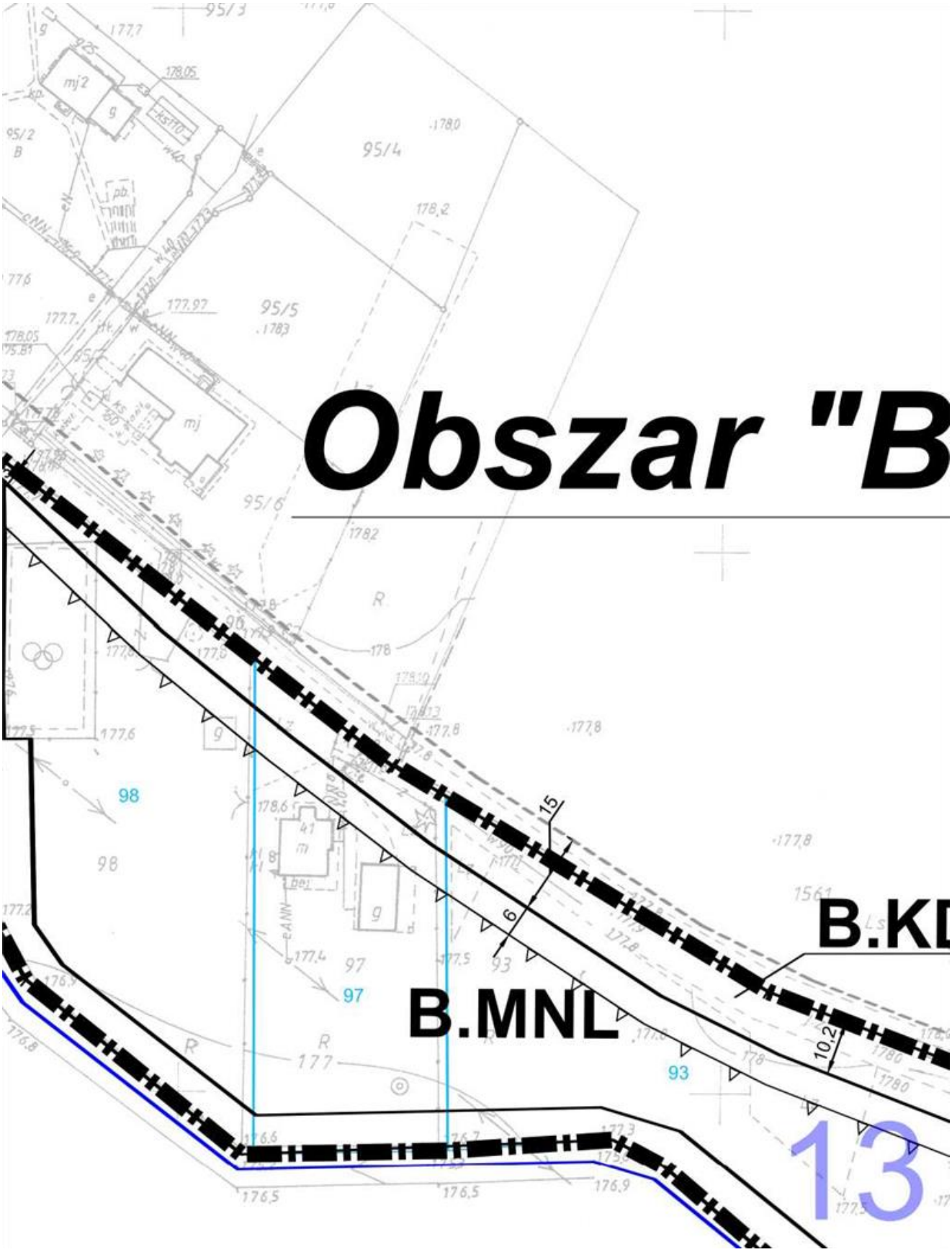
KDGP - DROGA
KDG - DROGA
KDZ - DROGA
KDL - DROGA
KDD - DROGA

D.K. Nr ... DROGI
D.P. Nr ... DROGI
D.G. Nr ... DROGI
INNE IS
PROJE
PROJE W CIĄG
PROJE W CIĄG

OCHRONA

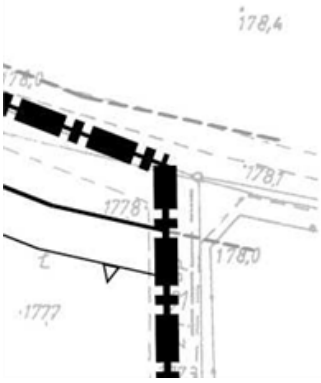
ŚRODO
OBIEKT
GRANI
GRANI (W GRA
GRANI ZESPO
GRANI
GRANI
PROM
ISTNIE


M KOMUNIKACYJNY
GA KLASY "GP" - GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
GA KLASY "G" - GŁÓWNA
GA KLASY "Z" - ZBIORCZA
GA KLASY "L" - LOKALNA
GA KLASY "D" - DOJAZDOWA
OGI KRAJOWE Z NR DROGI
OGI POWIATOWE Z NR DROGI
OGI GMINNE Z NR DROGI
E ISTNIEJĄCE DROGI UKŁADU LOKALNEGO
OJEKTOWANE DROGI UKŁADU LOKALNEGO
OJEKTOWANA OBWODNICA CZARNOŻYŁ
CIĄGU DROGI KRAJOWEJ NR 45
OJEKTOWANA OBWODNICA M. WIELUNIA
CIĄGU DROGI KRAJOWEJ NR 8
NA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO
ODOWISKO KULTUROWE
IEKTY/OBSZARY ZABYTKOWE UMIESZCZONE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
ANICE STREFY ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
ANICE STREF CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
GRANICACH ISTNIEJĄCYCH CMENTARZY)
ANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO
SPOŁU DWORSKO-PARKOWEGO, FOLWARCZNEGO I PRZEMYSŁOWEGO
ANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI
ANICE STREF KONSERWATORSKIEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
OMOCJA OBIEKTÓW I ZESPOŁÓW ZABYTKOWYCH W GMINIE
NIEJĄCY SZLAK ROWEROWY EWI-11
12


Obszar "B
B.KD
B.MNL
13

3"

KDL



14


275
276
277
278
279
280
281
282
124
125
127
128
129
R
Ps
S
Lz
g
m
ks160
ks100
bet
chbet
177.74
176.79
177.81
176.56
177.53
177.71
176.55
177.53
173.41
177.38
175.88
177.35
176.33
177.28
176.13
177.23
176.42
177.32
176.06
177.07
173.13
176.85

15

OZNACZENIA INFORMACYJNE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANA POZA GRANICAMI OBSZARU PLANU

84 NUMERY I GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK

RÓW MELIORACYJNY

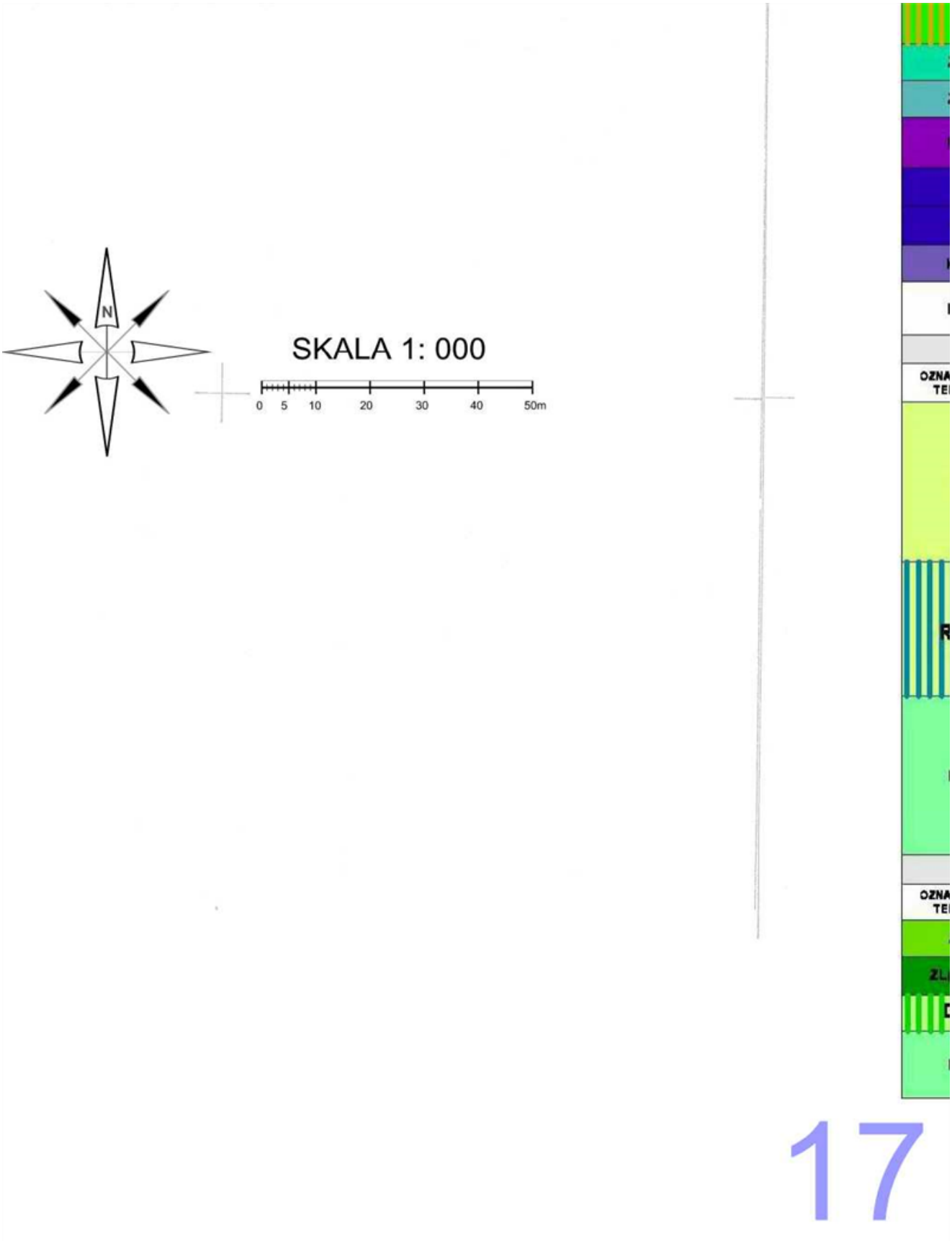
OBSZARY POTENCJALNEGO ZAGROŻENIA WYLEWEM LUB PODTOPIENIAMI OD RZEKI OLEŚNICY

TERENY LASÓW POZA OBSZAREM PLANU





16


N
SKALA 1: 000
0 5 10 20 30 40 50m
17

		lub ogrodniczego (zachowanie zabudowy istniejącej), • zabudowa usługowa - usługi komercyjne i publiczne,
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (park wiejski)	
ZC	TERENY CMENTARZY (czynnych)	• parkingi • zabudowa usługowa związana z obsługą cmentarzy
PG	TERENY GÓRNICZE	
K	TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ • gminna oczyszczalnia ścieków	
W	TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ- • stacja wodociągowa i tereny ujęć wody	
KK	TERENY KOLEJOWE	
KD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH (zgodnie z oznaczeniem - system komunikacyjny - KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD)	

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ

OZNACZENIE TERENU	PRZEWAŻAJĄCA FUNKCJA TERENU	FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE I DOPUSZCZALNE
R	TERENY ROLNICZE	• zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, • tereny eksploatacji powierzchniowej (możliwość ustanawiania nowych terenów górniczych), • elektrownie wiatrowe o mocy do 100kW, • elektrownie wiatrowe o mocy powyżej 100kW tylko w wyznaczonych obszarach, • farmy fotowoltaniczne (panele słoneczne) o mocy do 100kW, • małe kompleksy leśne, • zalesienia słabszych gleb, • małe zbiorniki wodne
R/PE	TERENY ROLNICZE PRZEWIDZIANE DO PROWADZENIA EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ (w przypadku udokumentowania złóż surowców naturalnych)	Dla terenów R: • zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, • tereny eksploatacji powierzchniowej (możliwość ustanawiania nowych terenów górniczych), • małe kompleksy leśne, • zalesienia słabszych gleb, • małe zbiorniki wodne
Rz	TERENY ROLNICZE W DOLINACH CIEKÓW, STANOWIĄCE CIĄGI EKOLOGICZNE w strefie produkcji rolnej obejmujące tereny użytków zielonych i tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, zlokalizowane w dolinach cieków	• tylko adaptacja z możliwością rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, • tereny eksploatacji powierzchniowej (możliwość ustanawiania nowych terenów górniczych) - tylko w uzasadnionych przypadkach, • elektrownie wiatrowe o mocy przekraczającej 100kW tylko w wyznaczonych obszarach, • małe kompleksy leśne (głównie istniejące), • projektowany zbiornik retencyjny „STAWEK" • małe zbiorniki wodne

STREFA EKOSYSTEMU

OZNACZENIE TERENU	PRZEWAŻAJĄCA FUNKCJA TERENU	FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE I DOPUSZCZALNE
ZL	TERENY ZIELENI LEŚNEJ	
ZL(ALP)	TERENY ZIELENI LEŚNEJ w zarządzie Administracji Lasów Państwowych	• obiekty i urządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania na tych terenach
DZL	TERENY DOLESIEŃ (zalesień)	• możliwość rolniczego wykorzystania terenu
Rz	TERENY ROLNICZE W DOLINACH CIEKÓW, STANOWIĄCE CIĄGI EKOLOGICZNE w strefie ekosystemu obejmujące tereny zieleni niskiej, lasy, tereny zadrzewione, wody płynące i stojące	• małe lasy i zadrzewienia (głównie istniejące), • projektowany zbiornik retencyjny „STAWEK" • inne zbiorniki wodne, rzeki, cieki i rowy

PROJE
ŚROD
LASY P
LASY O
LASY P
UŻYTK
PARK W
POMNI
RZEKI,
UWAR
LINIA N (Z PAS
OBSZA
GRANI
GRANI
GRANI
TEREN
TEREN
STREF
ISTNIE
INNE UST
TEREN
OBSZA
TEREN
GRUNT
OBSZA
MAKSY ORAZ Z ROZMI

OJEKTOWANE PRZEDŁUŻENIE SZLAKU ROWEGO EWI-11

ODOWISKO PRZYRODNICZE

SY PAŃSTWOWE

SY OCHRONNE

SY PRYWATNE

YTKI EKOLOGICZNE

RK WIEJSKI

MNIKI PRZYRODY (7 SZTUK W PARKU)

EKI, CIEKI, ROWY, ZBIORNIKI WODNE

/ARUNOWANIA ISTOTNE DLA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

IA NAnapowietrzna 110kV ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
PASEM TECHNOLOGICZNYM O SZER. 36m - PO 18m NA KAŻDĄ STRONĘ OD OSI LINII)

SZARY POTENCJALNEGO ZAGROŻENIA WYLEWEM LUB PODTOPIENIAMI OD RZ. OLEŚNICY

ANICE PROJEKTOWANEGO ZBIORNIKA MAŁEJ RETENCJI "STAWEK"

ANICE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ SUROWCÓW NATURALNYCH

ANICA TERENU GÓRNICZEGO "WYDRZYN 1"

RENY ZMELIOROWANE

RENY WYSTĘPOWANIA GLEB MINARALNYCH CHRONIONYCH, II I III KLASY BONITACJI

REFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY (50m)

TNIEJĄCE ELEKTROWNIE WIATROWE ZE STREFAMI ODDZIAŁYWANIA AKUSTYCZNEGO

STALENIA

RENY, DLA KTÓRYCH NALEŻY OPRACOWAĆ PLANY MIEJSCOWE

SZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

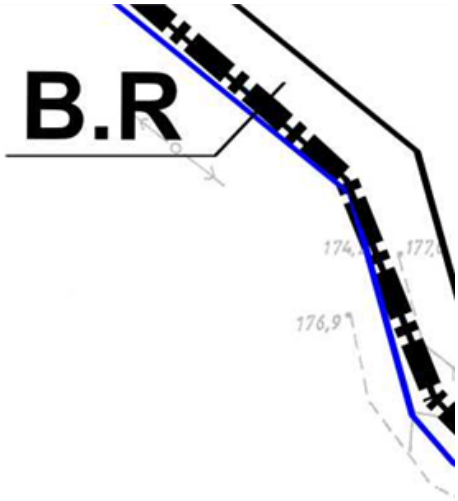
RENY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI

UNTY ROLNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA WYŁĄCZENIE

SZARY ROZMIESZCZENIA ELEKTROWNI WIATROWYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW

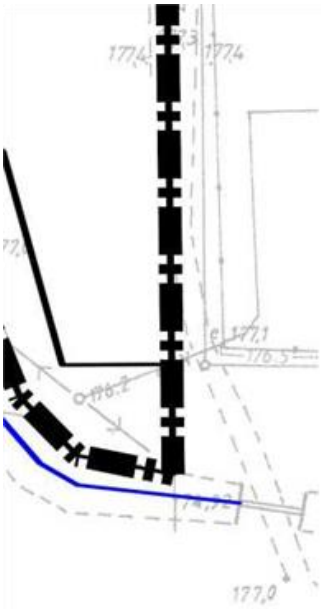
KSYMALNE STREFY OCHRONNE ZWIĄZANE Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE
AZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU, WYZNACZONE OD OBSZARÓW
ZMIESZCZENIA ELEKTROWNI WIATROWYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW

19



PRACOWNIA PLANC
TERESA B
93-120 Łódź, Przybyszewskieg

20



ANOWANIA PRZESTRZENNEGO
BRZOZOWSKA
wskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70

21

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

A.MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
A.MNL B.MNL	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I REKREACJI INDYWIDUALNEJ (LETNISKOWEJ)
A.1-2KDL B.KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
A.R B.R	TERENY ROLNICZE

OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

GRUNTY ZMELIOROWANE

OZNACZENIA INFORMACYJNE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANA POZA GRANICAMI OBSZARU PLANU

84 NUMERY I GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK

RÓW MELIORACYJNY

OBSZARY POTENCJALNEGO ZAGROŻENIA WYLEWEM LUB PODTOPIENIAMI OD RZEKI OLEŚNICY

TERENY LASÓW POZA OBSZAREM PLANU

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/172/2017
Rady Gminy Czarnożyły
z dnia 7 czerwca 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Czarnożyły stwierdza, że po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kąty, zakłada się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

1) zakłada się rozbudowę istniejącego układu drogowego poprzez poszerzenie odcinków dróg oznaczonych w planie symbolami A.1KDL, A.2KDL i B.KDL, budowę chodników, uzupełnienie oświetlenia ulicznego;

2) zakłada się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej niezbędnej do uruchomienia inwestycji określonych w planie;

3) inwestycje wymienione w punktach 1 i 2 realizowane będą ze środków własnych gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, a ich realizacja odbędzie się jednostkami wykonawczymi wyłonionymi zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;

4) budowa sieci gazowej – inwestycja realizowana przez właściwą Spółkę Gazownictwa z jej środków finansowych z udziałem środków własnych gminy w zakresie opłaty przyłączeniowej.