



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 15 kwietnia 2016 r.

Poz. 1731

UCHWAŁA NR XXIV/101/16 RADY GMINY CZERNIEWICE

z dnia 22 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice dla dwóch wybranych terenów położonych w obrębie Czerniewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1890) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890), w związku z uchwałą nr IX/26/15 Rady Gminy Czerniewice z dnia 18 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice dla dwóch wybranych terenów położonych w obrębie Czerniewice oraz uchwałą zmieniającą ww. uchwałę, tj. uchwałą nr X/42/15 Rady Gminy Czerniewice z dnia 24 kwietnia 2015 r. po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice zatwierdzonej uchwałą nr XLIV/212/09 Rady Gminy Czerniewice z dnia 18 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice, Rada Gminy Czerniewice uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice dla dwóch wybranych terenów położonych w sołectwie Czerniewice zwaną dalej „planem”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerniewice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerniewice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje dwa tereny położone w obrębie Czerniewice, których szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000 – stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania dwóch terenów położonych w obrębie Czerniewice, umożliwiających:

- 1) intensyfikację funkcji usługowej na terenie położonym w centrum wsi Czerniewice, w sąsiedztwie węzła „Czerniewice”, na drodze ekspresowej S8;
- 2) rozwój zabudowy usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz realizację zabudowy mieszkaniowej na terenie położonym w sąsiedztwie parku we wsi Czerniewice.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) studium – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice zatwierdzonej uchwałą nr XLIV/212/09 Rady Gminy Czerniewice z dnia 18 listopada 2009 r.;
- 3) obowiązującym planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice zatwierdzony uchwałą nr XVI/101/04 Rady Gminy Czerniewice z dnia 20 kwietnia 2004 r.;
- 4) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice, zatwierdzonego uchwałą nr XVI/101/04 Rady Gminy Czerniewice z dnia 20 kwietnia 2004 r. obejmującą fragmenty obrębu Czerniewice, będącą przedmiotem niniejszej uchwały;
- 5) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym podstawowym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami, w których:
 - poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu na rysunku planu,
 - poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 8) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni terenu), wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) dopuszczalnym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe przeznaczenie;
- 10) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 12) przebudowie – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 13) rozbudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 15) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 16) strefach ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;

- 17) strefie ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od tej linii, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną (rozumianą zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 19) usługach związanych z programem funkcjonalno-przestrzennym centrum wsi – należy przez to rozumieć usługi o szczególnym znaczeniu dla obsługi i zaspokojenia potrzeb mieszkańców wsi, gminy oraz poprawy jakości ich życia;
- 20) uciążliwości obiektów i urządzeń – należy przez to rozumieć każdą inną uciążliwość obiektów i urządzeń oraz przedsięwzięć innych niż przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych;
- 21) uciążliwości niewykraczającej poza granice działki lub nieruchomości – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki lub nieruchomości;
- 22) uciążliwości niewykraczającej poza lokal – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu;
- 23) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przęsła stanowi maksimum 40% całej powierzchni przęsła;
- 24) kolorach jaskrawych – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 25) paliwach ekologicznych – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:1000, są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie terenów;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej – ochrony układu przestrzennego „B”;
- 7) strefa ochrony ekspozycji „E”;
- 8) szpaler drzew do zachowania;
- 9) zieleń izolacyjna;
- 10) klasyfikacja dróg publicznych;
- 11) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania wybranych terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z usytuowania w części centralnej wsi Czerniewice:
 - a) dla terenów częściowo zainwestowanych określa się zasady i zakres ich przekształceń oraz intensyfikacji zagospodarowania,
 - b) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu, przewidzianych do intensyfikacji istniejącego zainwestowania lub lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) ustalenie dla terenów położonych w sąsiedztwie parku zasad uwzględniających zachowanie jego walorów przyrodniczo-krajobrazowych obejmujących:
 - wykluczenie rozbudowy wysokościowej istniejących obiektów oraz budowy nowych obiektów o gabarytach i formie kolidującej z układem przestrzennym podlegającym ochronie,
 - wykluczenie elementów wysokościowych innych niż zabudowa, dysharmonizujących z otoczeniem,
 - zagospodarowanie terenu w sposób nieuciążliwy i nie kolidujący z zielenią parkową,
 - ustalenie obowiązku realizacji zieleni izolacyjnej na terenie położonym w bliskim sąsiedztwie parku;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, dla których może być wymagane przeprowadzenie pełnego postępowania oceny oddziaływania na środowisko z przygotowaniem raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania odbioru wód powierzchniowych na terenach rolnych, w przypadku stwierdzenia w obszarze objętym planem melioracji wodnych szczegółowych nie ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 7) na obszarze objętym planem nie występują: ochronne ujęcia wody, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i obszary szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) w obszarze objętym planem nie występują: obszarowe formy ochrony przyrody, górnicze obszary i tereny górnicze, zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zagrożone nimi oraz udokumentowane złoża.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3 oraz Rozdziale 4.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, gminnej ewidencji zabytków ani dobra kultury współczesnej;
- 2) ustala się wyróżnione na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej – ochrony układu przestrzennego „B”, obejmująca fragment historycznego układu rozplanowania wsi Czerniewice,
 - b) strefę ochrony ekspozycji „E” obejmującą fragment obszaru wokół zabytkowego zespołu kościoła parafialnego oraz parku dworskiego w Czerniewicach;
- 3) w strefie ograniczonej ochrony układu przestrzennego „B” ustala się:
 - a) ochronie podlegają podstawowe elementy struktury przestrzennej: układ komunikacyjny, tradycyjna zabudowa, zasady historycznego podziału parcelacyjnego,
 - b) obowiązek dążenia do koncentracji zabudowy z uwzględnieniem nawiązania do wykształconych linii zabudowy;
- 4) w strefie ochrony ekspozycji „E” ochronie podlegają walory przyrodniczo-krajobrazowe wpisanego do rejestru zabytków parku sąsiadującego od strony wschodniej z obszarem objętym planem;
- 5) dla stref, o których mowa w § 8 pkt 3 i 4 ustala się:
 - a) zabudowa winna nawiązywać do budynków tradycyjnych w zakresie formy architektonicznej – kompozycji elewacji, przy zastosowaniu współczesnych rozwiązań technologicznych i materiałowych,
 - b) stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznych połaciach z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych, których ilość i wielkość nie przytłoczy zasadniczych połaci dachu,
 - c) kolorystykę elewacji i dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - d) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych, masztów przesyłowych, innych elementów wysokościowych oraz wolnostojących urządzeń technicznych dysharmonizujących i kontrastujących z zabudową tradycyjną,
 - e) dla istniejących budynków w przypadku ich rozbudowy obowiązek zachowania tradycyjnej formy architektonicznej, bądź pojedynczych tradycyjnych elementów, jeśli tylko takie występują.

§ 9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) w obszarze objętym planem, teren oznaczony symbolem 1U stanowi fragment obszaru przestrzeni publicznej (centrum wsi Czerniewice) wyznaczonego w studium, zasady zagospodarowania tego terenu, w tym wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej formułuje się w § 8 oraz ustaleniach szczegółowych w § 17;
- 2) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi publiczne) wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności;
- 3) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalnej liczby miejsc do parkowania;

5) maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowych.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzania scalenia nieruchomości i jej ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na faktyczne uwarunkowania (znaczący udział własności komunalnej) dla wskazanych terenów odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się następujący sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

§ 14. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna fragmentu obszaru położonego w sąsiedztwie węzła „Czerniewice” będzie realizowana poprzez:
 - a) drogę zbiorczą (Z) DP 4304E relacji: Żelechlinek – Stanisławów Studziński – Czerniewice (przejście przez Czerniewice),
 - b) drogę serwisową prowadzoną w liniach rozgraniczających drogi ekspresowej S8 oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-S;
- 2) obsługa komunikacyjna fragmentu obszaru położonego w sąsiedztwie parku dworskiego będzie realizowana poprzez:
 - a) drogi dojazdowe (D):
 - drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D,
 - drogę wewnętrzną położoną poza obszarem objętym planem i oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW-D,
 - b) drogi wewnętrzne wydzielone w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P;
- 3) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w pkt 1 i 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4;
- 4) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek obowiązuje obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami w pkt 1 i 2 wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów i działek z drogi ekspresowej S8 oraz łącznika pomiędzy drogami S8 oraz DP 4304E;
- 5) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy usługowo – produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
 - a) dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) dla ciągów pieszo-jezdných – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
 - c) dopuszcza się wyłącznie połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów z drogami publicznymi oznaczonymi symbolami KD-D lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi;

- 6) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na dom, wliczając miejsca garażowe,
 - b) obiekty usługowe, w tym handlowe – 1,5 stanowisk na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty usług kultury, oświaty i administracji – 3 stanowiska na 10 zatrudnionych,
 - d) obiekty gastronomiczne – 2 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) obiekty sportowe, rekreacji i wypoczynku – 1,5 stanowisk na 10 miejsc użytkowych,
 - f) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
 - dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko - na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 6 lit. od b do f obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych obowiązuje z gminnej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę, poprzez jej rozbudowę na podstawie warunków uzyskanych od zarządzającego siecią;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych oraz przemysłowych w zbiorczym systemie do gminnej kanalizacji poprzez rozbudowę systemu, w oparciu o warunki podłączenia uzyskane od zarządcy sieci,
 - b) do czasu technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do wskazanej oczyszczalni,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych według rozwiązania indywidualnego: powierzchniowo i w lokalnym układzie sieciowym,
 - b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę zbiorników retencyjnych,
 - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
 - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota, i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV i ewentualnie stacji transformatorowych 15 kV oraz budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia),
 - b) dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i w zależności od potrzeb wygrodzenie dla niej fragmentu działki lub wydzielenie działki, powierzchnia działki przeznaczona pod lokalizację wewnętrżnej stacji transformatorowej 15/04 kV wynosi 30 m² (6,0 x 5,0 m),
 - c) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - d) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 4 lit. d obowiązują:
 - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - zagospodarowanie winno być zgodne z przepisami odrębnymi,
 - f) do produkcji energii elektrycznej dopuszcza się stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych, o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza się stosowanie źródeł odnawialnych, np. baterii fotowoltaicznych,
 - b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach, lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji obszaru wykorzystanie gazu przewodowego,
 - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozprowadzających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o program gazyfikacji gminy;
- 7) zaopatrzenie w łącza telefoniczne i teleinformatyczne:
- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - c) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem terenów znajdujących się w oznaczonych na rysunku planu: strefie ochrony układu przestrzennego „B” oraz strefie ochrony ekspozycji „E”,
 - d) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach poszczególnych terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu zawarte w Rozdziale 3 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości.
2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów komunikacji, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych za zgodą właściciela lub użytkownika terenu.

§ 16. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U;
- 3) tereny usługowo – produkcyjne oznaczone symbolem U-P;
- 4) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP;
- 5) teren rolny oznaczony symbolem R;
- 6) drogi publiczne oznaczone symbolem KD.

2. Dla terenów o tym samym podstawowym przeznaczeniu, wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:1000 i wymienionych w ust. 1 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 oraz Rozdziale 4 dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki;
- 4) warunków zagospodarowania;
- 5) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 6) warunków dla projektowanej zabudowy.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi związane z programem funkcjonalno-przestrzennym centrum wsi wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) garaże, obiekty magazynowe, inne obiekty związane z obsługą usług wymienionych w lit. a, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parkingi, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) teren nie jest objęty obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,
 - b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w ust. 1 pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) działki w stosunku do pasa drogowego 90° lub taki sam, jaki tworzą granice działki podlegającej podziałowi,
 - ww. warunki nie dotyczą działek dla lokalizacji stacji trafr, powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik intensywność zabudowy: minimalny – 0,1, maksymalny – 0,7,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - d) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych w liniach rozgraniczających dróg, jako ażurowe, z wykluczeniem ogrodzeń żelbetowych typu słupowo-płytowego, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5 m,
 - e) w ramach działki obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w minimalnej ilości ustalonej w § 14 pkt 6,
 - f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14 pkt 1 i 4,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - h) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic działki budowlanej lub terenu,
 - i) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV i wymogi ustalone w § 15 pkt 4, lit. e,
 - j) dla południowego fragmentu terenu obowiązuje ustalona na rysunku planu strefa ograniczonej konserwatorskiej – ochrony układu przestrzennego „B” oraz wymogi ustalone w § 8 pkt 3 i 5,
 - k) dla działek nr ew. 99, 100, do czasu funkcjonowania przedszkola i domu kultury obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w pozostałej części, zgodnie z przepisami odrębnymi teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zabudowa sytuowana w ramach działki budowlanej winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
 - c) dla zabudowy usługowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość – 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - d) dla zabudowy związanej z obsługą usług obowiązuje:
 - maksymalna wysokość – 6,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°,
 - e) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym, ciemnobrązowym lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
 - f) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę usługową, w tym usługi rzemiosła, handlu, produkcyjną, magazyny wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) parkingi, zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

- c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejące granice nieruchomości stanowiącej teren;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,2, maksymalny – 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m; obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych typu słupowo-płytowego,
 - e) w ramach terenu obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w minimalnej ilości ustalonej w § 14 pkt 6, z dopuszczeniem uwzględnienia w bilansie miejsc parkingowych korzystania z miejsc usytuowanych w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD-D,
 - f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14 pkt 2,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - h) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzeniem działalności do granic terenu stanowiącego nieruchomość,
 - i) obowiązuje ustalona na rysunku planu strefa ochrony widokowej „E” oraz wymogi ustalone w § 8 pkt 4 i 5,
 - j) teren nie jest normowany akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, ale z zastrzeżeniem zawartym w pkt 4 lit. c,
 - b) dla zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w pkt 1 lit. a dopuszcza się remont, przebudowę, bez powiększania kubatury,
 - c) dla budynków, których lokalizacja wykracza poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę, bez powiększania kubatury;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość – 10,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – 25° – 45°,
 - d) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość, dopuszcza się elewację z cegły bez tynku,
 - e) dla dachów obowiązuje stosowanie kolorów zbliżonych do kolorystyki ceramicznej dachówki, kształt dachu zgodnie z § 8 pkt 5 lit. b,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą imprez okolicznościowych.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZP, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zieleń urządzona, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) komunikację pieszą, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej, ogólnodostępnej, stanowiącej integralną część obszaru przestrzeni publicznej, o którym mowa w § 9 pkt 1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
 - c) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
 - d) obowiązuje zakaz zabudowy i miejsc parkingowych,
 - e) obowiązuje ustalona na rysunku planu strefa ochrony widokowej „E” oraz wymogi ustalone w § 8 pkt 4 i 5,
 - f) teren nie jest normowany akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4U-P i 5U-P, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę usługową, w tym usługi rzemiosła, handlu, produkcyjną, magazyny wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) obiekty administracyjne, socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) place manewrowe, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) teren nie jest objęty obowiązkiem przeprowadzania scaleń i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,
 - b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w ust. 1 pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) działki w stosunku do pasa drogowego 70° – 90° – ww. warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod stacje trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,1, maksymalny – 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1,8 m; obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych typu słupowo- płytowego,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w minimalnej ilości ustalonej w § 14 pkt 6,
 - f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14 pkt 2,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - h) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzeniem działalności do granic działki budowlanej lub terenu,

- i) obowiązuje ustalona na rysunku planu strefa ochrony widokowej „E” oraz wymogi ustalone w § 8 pkt 4 i 5,
- j) tereny nie podlegają ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla budynków, których lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się remont, wymianę dachu, rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej i towarzyszącej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość – 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 20° – 45°,
 - c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony i infrastruktury technicznej obowiązują:
 - maksymalna wysokość – 5,0 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 20,0 m²,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0° – 30°,
 - d) obowiązuje ujednoczona kolorystyka elewacji dla zespołu zabudowy w ramach działki budowlanej,
 - e) dla kolorystyki elewacji obowiązuje stosowanie stonowanych kolorów pastelowych,
 - f) dla dachów obowiązuje stosowanie kolorów zbliżonych do kolorystyki ceramicznej dachówki, kształt dachu zgodnie z § 8 pkt 5 lit. b,
 - g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b lub w formie parterowego, wolno stojącego budynku, dla którego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość – 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0° – 20°,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów dla elewacji, dachu.
2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- 1) dla działki nr ew. 352/2 położonej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 U-P obowiązuje zachowanie istniejącego szpaleru drzew z możliwością jego uzupełnienia (przedłużenia);
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 U-P wzdłuż wschodniej granicy terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązuje realizacja zieleni zimozielonej.
- § 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi wbudowane w budynek mieszkalny, o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) teren nie jest objęty obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,
- b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w ust. 1 pkt 1 lit. a obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 900 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 19,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) działki w stosunku do pasa drogowego 90° lub taki sam, jaki tworzą granice działki podlegającej podziałowi;

3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) wskaźnik intensywność zabudowy: minimalny – 0,1, maksymalny – 0,4,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- d) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych w liniach rozgraniczających dróg, jako ażurowe, z wykluczeniem ogrodzeń żelbetowych typu słupowo-płytowego o maksymalnej wysokości ogrodzenia 1,5 m,
- e) w ramach działki obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w minimalnej ilości ustalonej w § 14 pkt 6,
- f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14 pkt 2,
- g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- h) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic lokalu,
- i) obowiązuje ustalona na rysunku planu strefa ochrony widokowej „E” oraz wymogi ustalone w § 8 pkt 4 i 5,
- j) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych – 25° – 45°,
- d) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym bądź ciemnobrązowym, kształt dachu zgodnie z § 8 pkt 5 lit. b,
- e) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- f) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych: wolnostojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź integralnie z nim związanych, tj. stykających się z nim jedną ścianą lub powiązanych poprzez dach lub pergolę (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu - na 1 stanowisko – 30 m², na 2 stanowiska postojowe – 45 m², budynku gospodarczego – 40 m²):
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 25° – 40° lub dachy płaskie,
- g) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (za wyjątkiem altan ogrodowych).

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7 R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) uprawy rolne, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) teren nie jest objęty obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się podziały według z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie w formie upraw rolnych,
 - b) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14 pkt 2,
 - c) obowiązuje ustalona na rysunku planu strefa ochrony widokowej „E” oraz wymogi ustalone w § 8 pkt 4 i 5,
 - d) teren nie jest normowany akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 23. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych z ustaleniem ich klasy oznaczone symbolami:

- 1) KD-S – droga ekspresowa;
- 2) KD-Z – droga zbiorcza;
- 3) KD-D – droga dojazdowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych dróg.

3. Dla poszczególnych dróg publicznych ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) dla drogi ekspresowej S8 relacji: Warszawa – Wrocław, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-S ustala się:
 - a) południowo-wschodnią linię rozgraniczającą węzła „Czerniewice”,
 - b) drogę stanowiącą fragment łącznika pomiędzy drogą ekspresową S8 i drogą powiatową DP 4304E usytuowaną w liniach rozgraniczających drogi S8,
 - c) drogę serwisową usytuowaną w liniach rozgraniczających drogi S8;
- 2) dla drogi powiatowej DP 4304E – drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-Z ustala się linię rozgraniczającą północno – wschodniego narożnika na skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-D, ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) zakończenie placem manewrowym,
 - c) obowiązek zachowania szpaleru drzew z dopuszczeniem jego uzupełnienia (przedłużenia);
- 4) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD-D, ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m,

- b) obowiązek realizacji miejsc parkingowych służących do obsługi programu usługowo – rekreacyjnego zlokalizowanego w sąsiadującym zabytkowym parku dworskim oraz w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-P,
 - c) obowiązuje zagospodarowanie (układ miejsc parkingowych, dojścia dla pieszych, ewentualnie zieleń, oświetlenie) w powiązaniu z zagospodarowaniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-P oraz sąsiedniego parku;
- 5) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KD-D ustala się północną linię rozgraniczającą.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890):

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) MN – 10%,
- b) U – 10%,
- c) U-P – 30%;

2) dla pozostałych terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP, KD, R nie określa się stawki, o której mowa w § 24.

§ 25. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerniewice zatwierdzonego uchwałą nr XVI/101/04 Rady Gminy Czerniewice z dnia 20 kwietnia 2004 r. dla terenów położonych w granicach określonych w § 2.

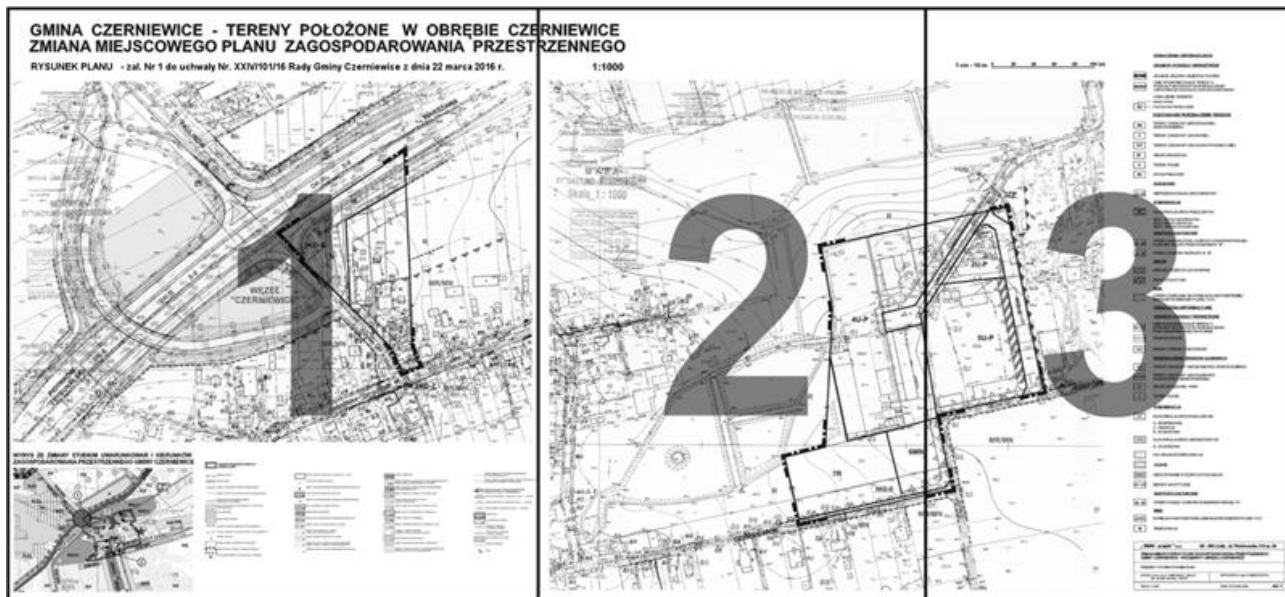
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerniewice.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca
Rady Gminy
Wiesława Koczywąg

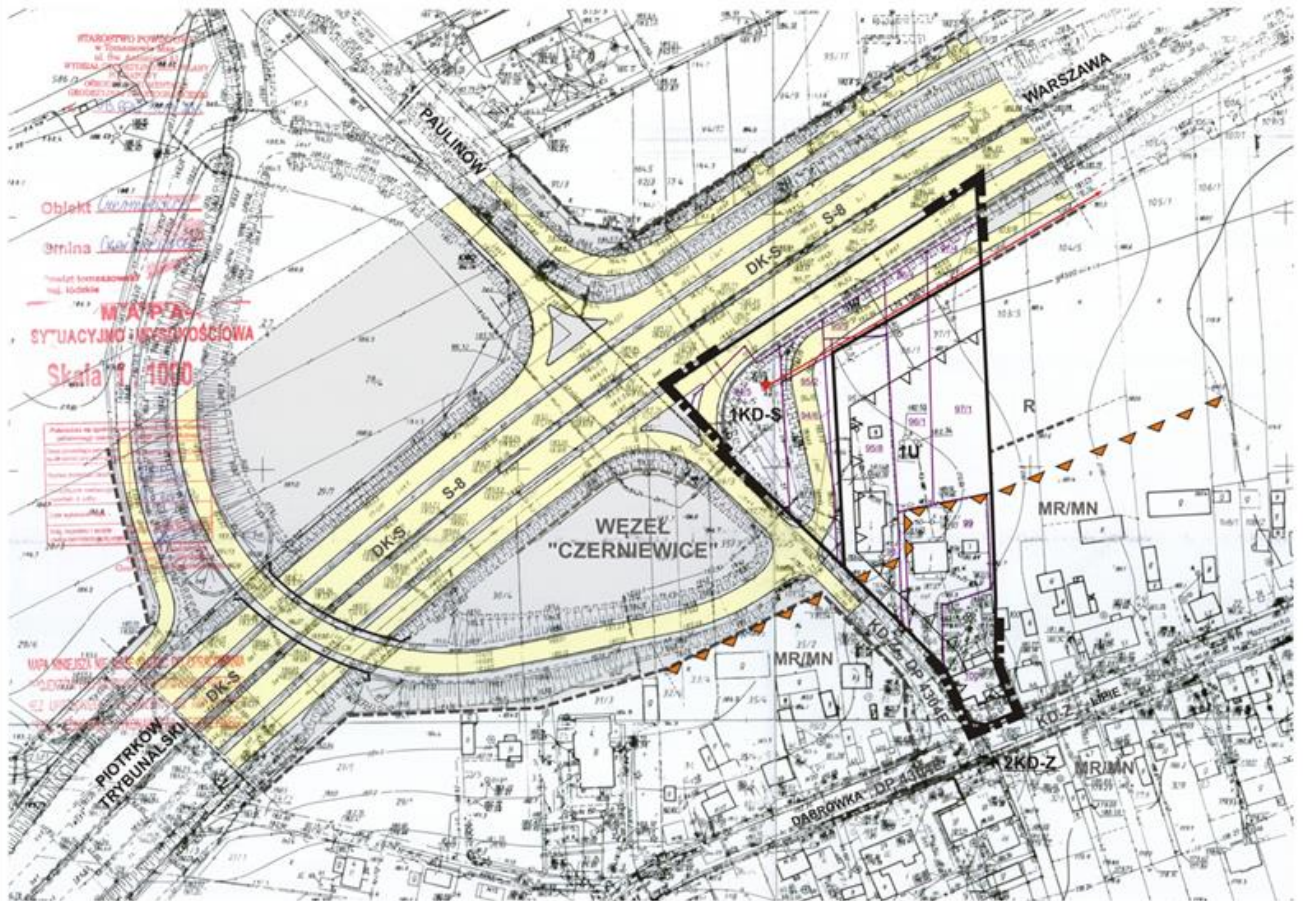
Załącznik nr 1
do uchwały nr XXIV/101/16
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 22 marca 2016 r.

**RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000, WRAZ Z WYRYSEM ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNIEWICE**



GMINA CZERNIEWICE - TERENY POŁOŻONE W OBRĘBIE CZE ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI

RYSUNEK PLANU - zał. nr 1 do uchwały Nr XXIV/101/16 Rady Gminy Czerniewice z dnia 22 marca 2016 r.



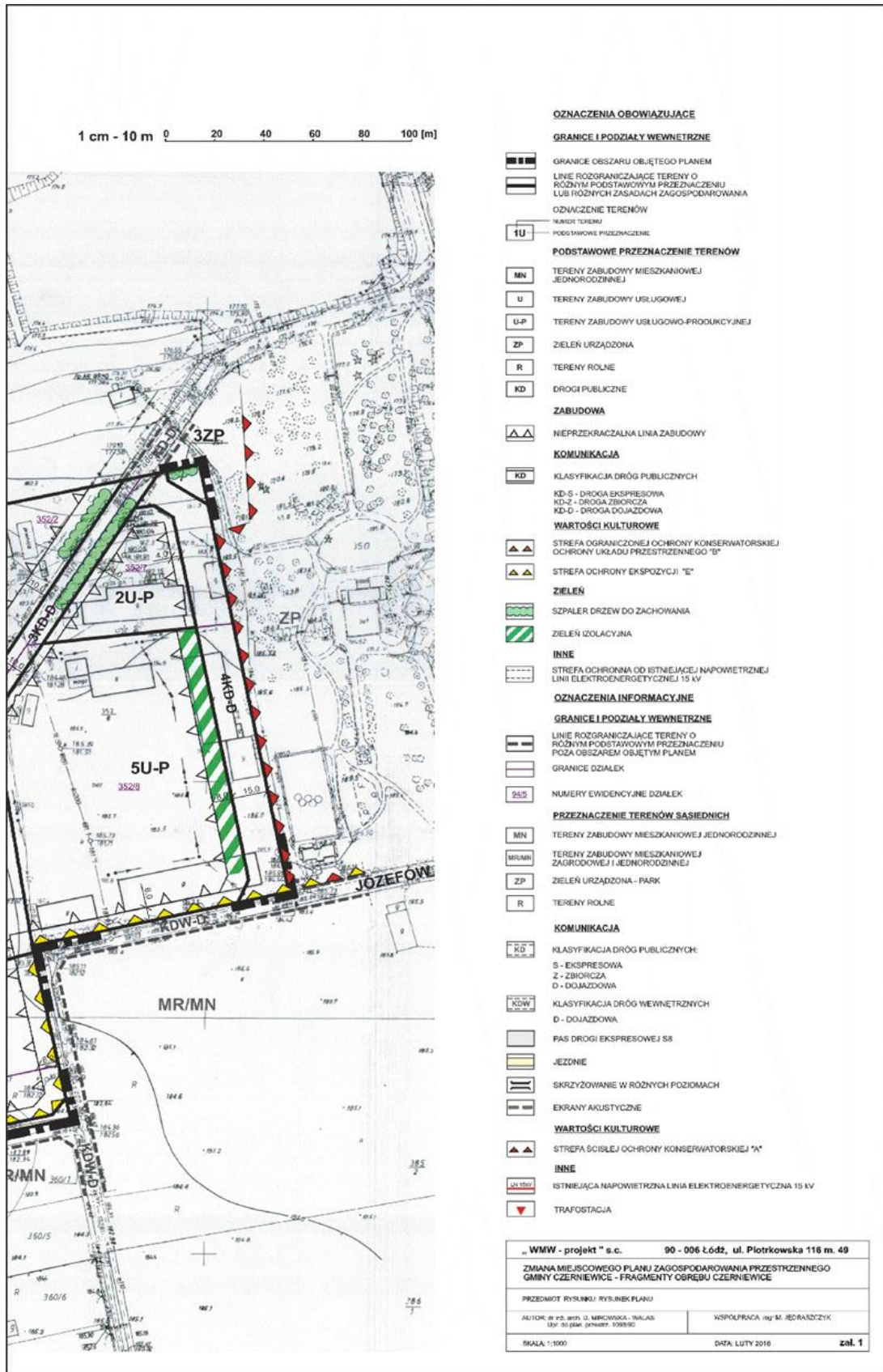
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNIEWICE



GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU

-  GRANICA POWIATU
-  GRANICA GMINY
-  GRANICA SPALSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
-  GRANICA OTULINY SPALSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
-  GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
-  ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY "PTASIA GÓRA" - PROJEKTOWANY
-  LASY OCHRONNE
-  TERENY ZMELIOROWANE
-  GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
-  GRANICA OBSZARU WYSOKIEJ OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH
-  POMNIKI PRZYRODY
-  STREFA OCHRONY KRJOBRAZU KULTUROWEGO
-  STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
-  UKŁAD PRZESTRZENNY WSI PODLEGAJĄCY OCHRONIE
-  TERENY CMENTARZY
-  TERENY ZABUDOWY ZAGODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
-  TERENY ZABUDOWY REKREACYJNO-LETNISKOWEJ
-  TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
-  TERENY OBIEKTÓW USŁUGOWO - PRODUKCYJNYCH
-  TERENY USŁUG TOWARZYSZĄCYCH KOMUNIKACJI
-  TERENY PRODUKCJI ZWIERZĘCEJ
-  TERENY URZĄDZEŃ SPORTOWYCH I REKREACYJNYCH
-  OBSZARY I TERENY GÓRNICZE (OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI)
-  ZŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH
-  TERENY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ - CENTRUM WSI
-  OBSZARY WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE

-  STREFA OCHRONY WIDOKOWEJ (EKSPOZYCJI) - "E1 E1"
-  STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
-  OBIEKTY ARCHITEKTONICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  PARKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  OBIEKTY ARCHITEKTONICZNE W EWIDENCJI KONSERWATORSKIEJ
-  PARKI W EWIDENCJI KONSERWATORSKIEJ
-  TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
-  TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH/ZBIORNIK RETENCYJNYI
-  TERENY LASÓW I DOLESIEŃ/ TERENY DOLESIEŃ
-  TERENY DOLIN RZECZNYCH, CIEKÓW, I TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIEŁONYCH
-  TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, SĄDÓW
-  TERENY ROLNICZE - TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ - KOMPLEKSY GLEB CHRONIONYCH
-  TERENY ROLNICZE - ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
-  GRANICA OBSZARU, DLA KTÓREGO OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE M.P.Z.P.
-  GRANICA OBSZARU ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400M2
-  DROGA KRAJOWA Z WĘZŁAMI DROGOWYMI DOCELOWA KLASA "S" - EKSPRESOWA
-  DROGA WOJEWÓDZKA - DOCELOWA KLASA "G" - GŁÓWNA
-  DROGA POWIATOWA - DOCELOWO KLASA "L" - LOKALNA
-  DROGA GMINNA - DOCELOWO KLASA "L" - LOKALNA
-  UJĘCIE WODY
-  OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
-  ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  STACJA REDUKCYJNA GAZU
-  ŚCIEŻKI ROWEROWE
-  MOST



OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE**GRANICE I PODZIAŁY WEWNĘTRZNE**

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW

NUMER TERENU



PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ



ZIELEŃ URZĄDZONA



TERENY ROLNE



DROGI PUBLICZNE

ZABUDOWA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

KOMUNIKACJA

KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH

KD-S - DROGA EKSPRESOWA

KD-Z - DROGA ZBIORCZA

KD-D - DROGA DOJAZDOWA

WARTOŚCI KULTUROWE

STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO "B"



STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI "E"

ZIELEŃ

SZPALER DRZEW DO ZACHOWANIA



ZIELEŃ IZOLACYJNA

INNE

STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE**GRANICE I PODZIAŁY WEWNĘTRZNE**

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM



GRANICE DZIAŁEK



NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE TERENÓW SĄSIEDNICH

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ



ZIELEŃ URZĄDZONA - PARK



TERENY ROLNE

KOMUNIKACJA

KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH:

S - EKSPRESOWA

Z - ZBIORCZA

D - DOJAZDOWA



KLASYFIKACJA DRÓG WEWNĘTRZNYCH

D - DOJAZDOWA



PAS DROGI EKSPRESOWEJ S8



JEZDNIE



SKRZYŻOWANIE W RÓŻNYCH POZIOMACH



EKRANY AKUSTYCZNE

WARTOŚCI KULTUROWE

STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"

INNE

ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV



TRAFOSTACJA

Załącznik nr 3
do uchwały nNr XXIV/101/16
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 22 marca 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY CZERNIEWICE O SPOSOBIE REALIZACJI
ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

Jako podstawę prawną przyjęto:

- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.),
- ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, z późn. zm.),
- ustawę z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2015 r. poz. 513, z późn. zm.),
- ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.),
- ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.).

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zlokalizowanych na obszarze objętym planem, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice dla dwóch wybranych terenów położonych w obrębie Czerniewice oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice.

Realizacja inwestycji kubaturowych na terenach objętych zmianą planu może wiązać się z budową infrastruktury, wymagającej nakładów finansowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej, będących zadaniami własnymi gminy należą m. in.:

- zapewnienie obsługi w zakresie komunikacji publicznej – drogi gminne, w tym dla dwóch fragmentów istniejących dróg gminnych zapewnienie normatywnych szerokości w liniach rozgraniczających tych dróg wraz z realizacją utwardzonej nawierzchni oraz realizacja jednej planowanej drogi klasy dojazdowej,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacyjną i oświetlenia ulicznego, w zakresie ewentualnego uzupełnienia istniejących sieci.

Odrębnym zagadnieniem jest zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną. Zgodnie z prawem energetycznym, realizacja sieci przez zakład energetyczny uzależniona jest od wcześniej sporządzonych planów zaopatrzenia w energię (z trzyletnim wyprzedzeniem). W sytuacji potrzeby zasilania w energię terenów określonych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasilanie w energię ma być zagwarantowane z istniejących i planowanych stacji trafo, a całość potrzeb wynikających z projektowanego zagospodarowania terenu zostanie pokryta w drodze budowy sieci średniego i niskiego napięcia.

Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i powinno być obligatoryjnie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.

Oprócz finansów określonych w budżecie, gmina może skorzystać z programów unijnych umożliwiających pozyskanie funduszy na rozwój infrastruktury technicznej, co mogłoby wpłynąć na przyspieszenie prac związanych z realizacją inwestycji niezbędnych do realizacji ustaleń przedmiotowego planu.

Zakłada się też, że część wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną nowych terenów (głównie dla terenów usługowo-produkcyjnych), w znacznej części realizowana będzie przez przyszłych inwestorów i właścicieli terenów.