



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 17 lutego 2017 r.

Poz. 897

### UCHWAŁA NR XXVII/143/2017 RADY GMINY CZARNOŻYŁY

z dnia 27 stycznia 2017 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stawek**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579) oraz w związku z Uchwałą Nr XV/71/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stawek, 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 Stawek, zwaną dalej planem, składającą się z:

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

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

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr XV/71/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stawek;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Czarnożyłach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 5) **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, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, parkingi, zieleń, elementy małej architektury w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości);
- 8) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut obrysu zewnętrznych ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 10) **budynkach inwentarsko-składowych** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do hodowli i chowu inwentarza żywego i przechowywania produktów rolnych oraz narzędzi i maszyn rolniczych;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 14) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 15) **budynku wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

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

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
- e) linie zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych - tereny zmeliorowane;
- 5) przeznaczenie terenu.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **A.1MN**, **B.2MN**;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **A.1R** i **B.2R**;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolami **A.KDZ** i **B.KDZ**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **A.KDD**.

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

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

3. Przedrostek literowy „A” lub „B” oznacza lokalizację terenu na obszarze „A” lub obszarze „B” (zgodnie z załącznikiem graficznym).

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

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól, pomieszczenia usługowe realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 3) dopuszcza się w terenie B.2MN zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, polegające na możliwości jej przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem zachowania ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, dokonywane z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu, pod warunkiem zachowania ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 4) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolnostojącego;
- 5) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolnostojące lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, tworzących jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
- 7) ustala się realizację pomieszczeń usługowych, wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 8) dopuszcza się realizację nowych budynków inwentarsko-składowych, realizowanych tylko w istniejącej zabudowie zagrodowej, lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub jako budynki wolnostojące;
- 9) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

- 10) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
  - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 20,0 m,
  - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie miejscowym dróg publicznych;
- 11) ustalenia § 8 ust. 2 pkt 10 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną lub dojazdową do pól, której szerokość nie powinna być mniejsza niż 5 m;
- 12) ustalenia § 8 ust. 2 pkt 10 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne;
- 13) dopuszcza się wyznaczenie nowych działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne, w tym dojazdu do pól, o szerokości nie mniejszej aniżeli 5 m.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do rowów melioracyjnych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych na działki sąsiednie;
- 5) przyjmuje się klasyfikację akustyczną terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną za wyjątkiem terenu działki nr ewid. 45, na której zlokalizowana jest istniejąca zabudowa zagrodowa, dla której przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 7) ustala się ochronę istniejących zadrzewień (w tym samosiejki), nie kolidujących z użytkowaniem terenu;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

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

- 1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,

- b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) maksymalną wysokość budynków inwentarsko-składowych, realizowanych w istniejącej zabudowie zagrodowej – 12,0 m,
  - d) wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 12,0 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
  - e) dopuszcza się w budynkach lokalizację jednej kondygnacji podziemnej, ustalenie nie dotyczy terenów zmeliorowanych, na których zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 2) ustala się kolorystykę obiektów oraz pokrycia dachowego a także spadek połaci dachowych i inne wymagania:
- a) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
  - b) stosowanie w budynkach gospodarczych i garażach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15°-45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
  - c) zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym,
  - d) kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni, grafitu i szarości,
  - e) w przypadku realizacji więcej niż jednego nowego budynku na działce nakaz wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i o takiej samej kolorystyce,
  - f) kolorystykę wykończenia elewacji budynków, naturalną, dostosowaną do pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie obecnych: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, geometrii dachów oraz rzędnej parteru;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 35% powierzchni tej działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,6;
- 6) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 60% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie obiektów i terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) dla całego terenu A.1MN i części terenu B.2MN, na których zgodnie z rysunkiem planu, występują urządzenia melioracyjne figurujące w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów:
- a) ustala się ochronę istniejących urządzeń drenarskich a w przypadku ich uszkodzenia - obowiązek odtworzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - b) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - c) ustala się, że w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:

- zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,
- wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych położonych na obszarze „A”, bezpośrednio z drogi publicznej – gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem A.KDD lub z drogi publicznej - powiatowej, oznaczonej na rysunku symbolem A.KDZ;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych położonych na obszarze „B”, bezpośrednio z drogi publicznej - powiatowej, oznaczonej na rysunku symbolem B.KDZ lub z drogi gminnej nr 117 459E położonej poza granicami planu;
- 3) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
- 4) dla obsługi działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy; dla obiektów mniejszych niż 100 m<sup>2</sup>, minimum 1 miejsce postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
- 5) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

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

- 1) dla terenu A.1MN nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości gdyż nie ma takiej potrzeby;
- 2) dla terenu B.2MN w razie konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem B.KDZ,
  - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 20,0 m.

§ 9. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami A.1R i B.2R, w zakresie przeznaczenia ustala się:

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

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

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

- 1) ze względu na występowanie w granicach terenu A.1R oraz B.2R terenów zmeliorowanych, figurujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów:
  - a) dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych na cele inne niż rolnicze tylko w sytuacjach wyjątkowych, przy braku alternatywnych rozwiązań,
  - b) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - c) ustala się, że w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:
    - zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,
    - wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”,
  - d) ustala się zapewnienie pasa gruntu wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń od rowu melioracyjnego w celu umożliwienia prawidłowej eksploatacji.

#### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

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

- 1) wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami A.KDZ, B.KDZ i A.KDD z przeznaczeniem pod drogi publiczne;
- 2) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolami A.KDZ i B.KDZ ustala się - klasę drogi „Z” – zbiorczą, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m; w granicach planu wyznacza się tylko wschodnią linię rozgraniczającą oraz pas terenu o szerokości 2,5 m dla terenu drogi A.KDZ i o szerokości od 1,7 do 3,6 dla terenu drogi B.KDZ, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem A.KDD ustala się – klasę drogi „D” – dojazdową, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m; w granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą oraz pas terenu wraz z trójkątem widoczności o szerokości od 2,6 m do 7,75 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych drogi do rowu przydrożnego, dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn słupowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami A.KDZ, B.KDZ i A.KDD.

2. W zakresie obiektów i terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów A.KDZ i A.KDD, na których zgodnie z rysunkiem planu, występują urządzenia melioracyjne figurujące w ewidencji właściwego zarządcy, melioracji i urządzeń wodnych:
  - a) ustala się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu, na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego,
  - b) dopuszcza się, w przypadku braku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej, odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych,
  - c) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.



## Rozdział 5

### Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 11. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Dopuszcza się zachowanie w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Dla lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie działek budowlanych w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę na cele prowadzenia gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego z własnego ujęcia wód podziemnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele ppoż. w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody.

§ 13. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej i unieszkodliwianie ich na gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego.

§ 14. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi w granicy własnych działek budowlanych lub do rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu.

§ 15. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno-kablową;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostęp do drogi publicznej;
- 3) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny:

- 1) do czasu budowy sieci gazowej na terenie gminy, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;
- 2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia.

§ 17. Ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła wolnostojących lub wbudowanych w budynki;

- 2) ustala się stosowanie paliw grzewczych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18.** Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

- 1) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

### **Rozdział 6**

#### **Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

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

### **Rozdział 7**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 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 XXVII/143/2017 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 stycznia 2017 r.





# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA GMINY CZARNOŻYŁY DLA CZĘŚCI WSI STAWEK

SKALA OPRACOWANIA: 1000



**OBSZAR "A"**

woj. łódzkie  
powiat wieluński  
gm. Czarnożyły  
obwód: STAWEK

M A P A  
SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA  
SKALA 1: 1000

## LEGENDA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIENAPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

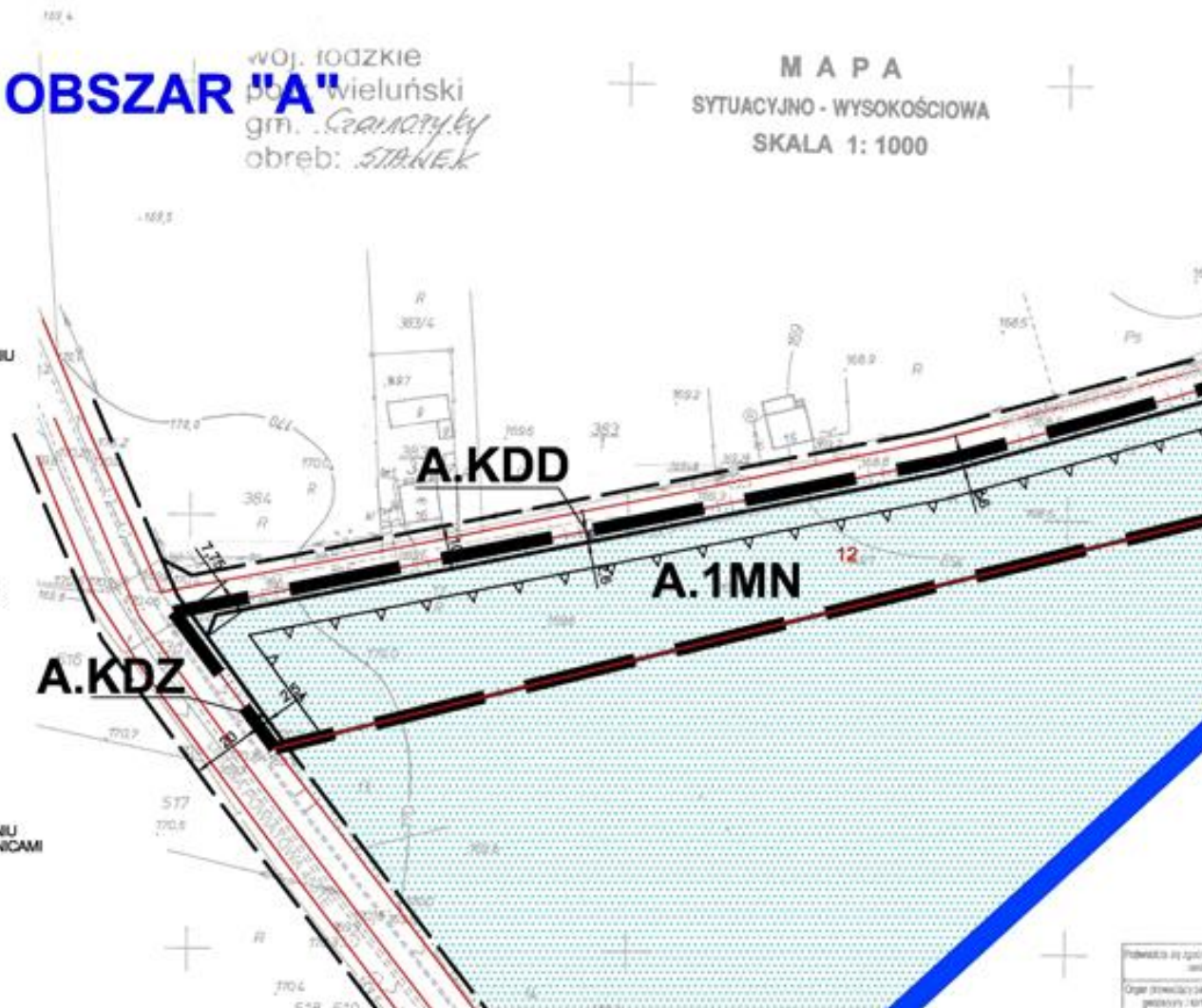
- TERENY ZMELIOROWANE

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ROLNICZE
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

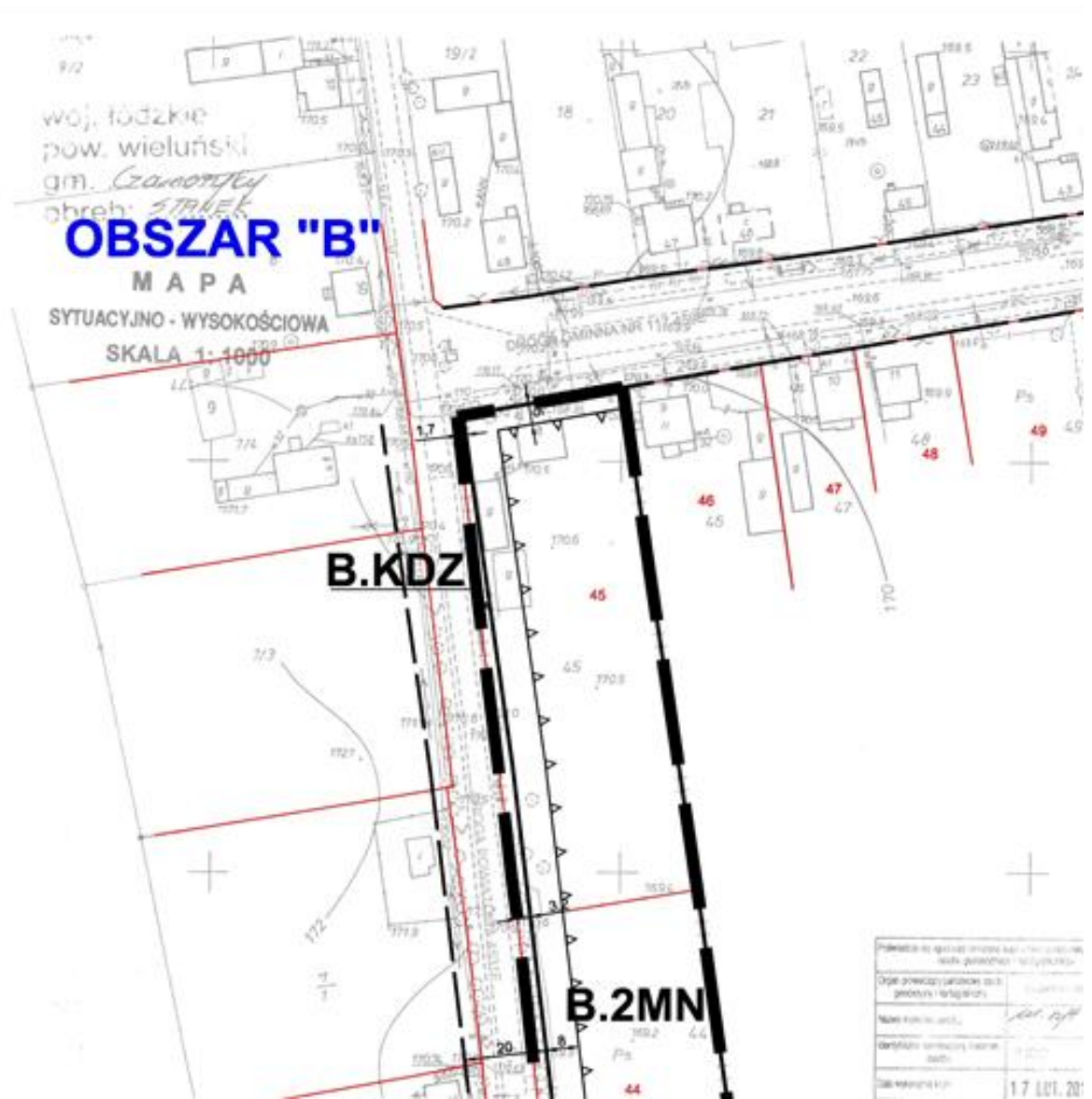
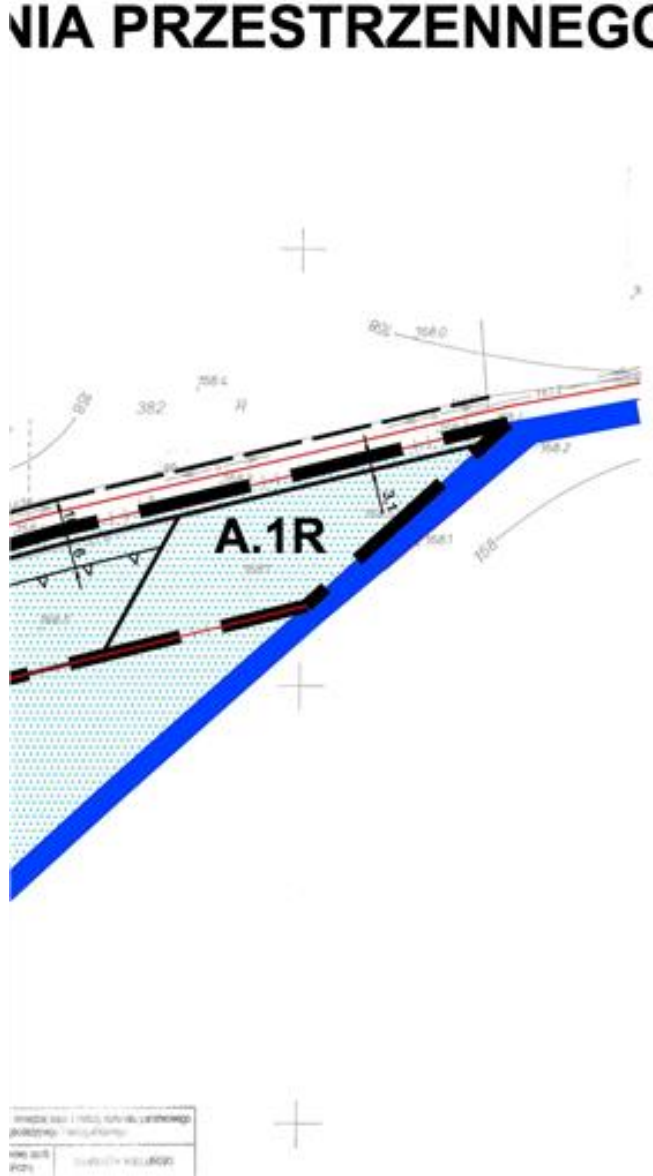
### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
- GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- RÓWY MELIORACYJNE



Podstawą są zapisy w  
sklepie  
Opis prowadzący plan  
geodezyjny - tereny

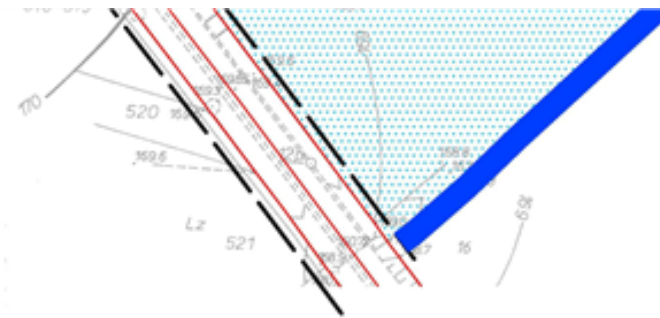
# NIA PRZESTRZENNEGO



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY CZARNOŻYŁY**

SKALA 1:10 000

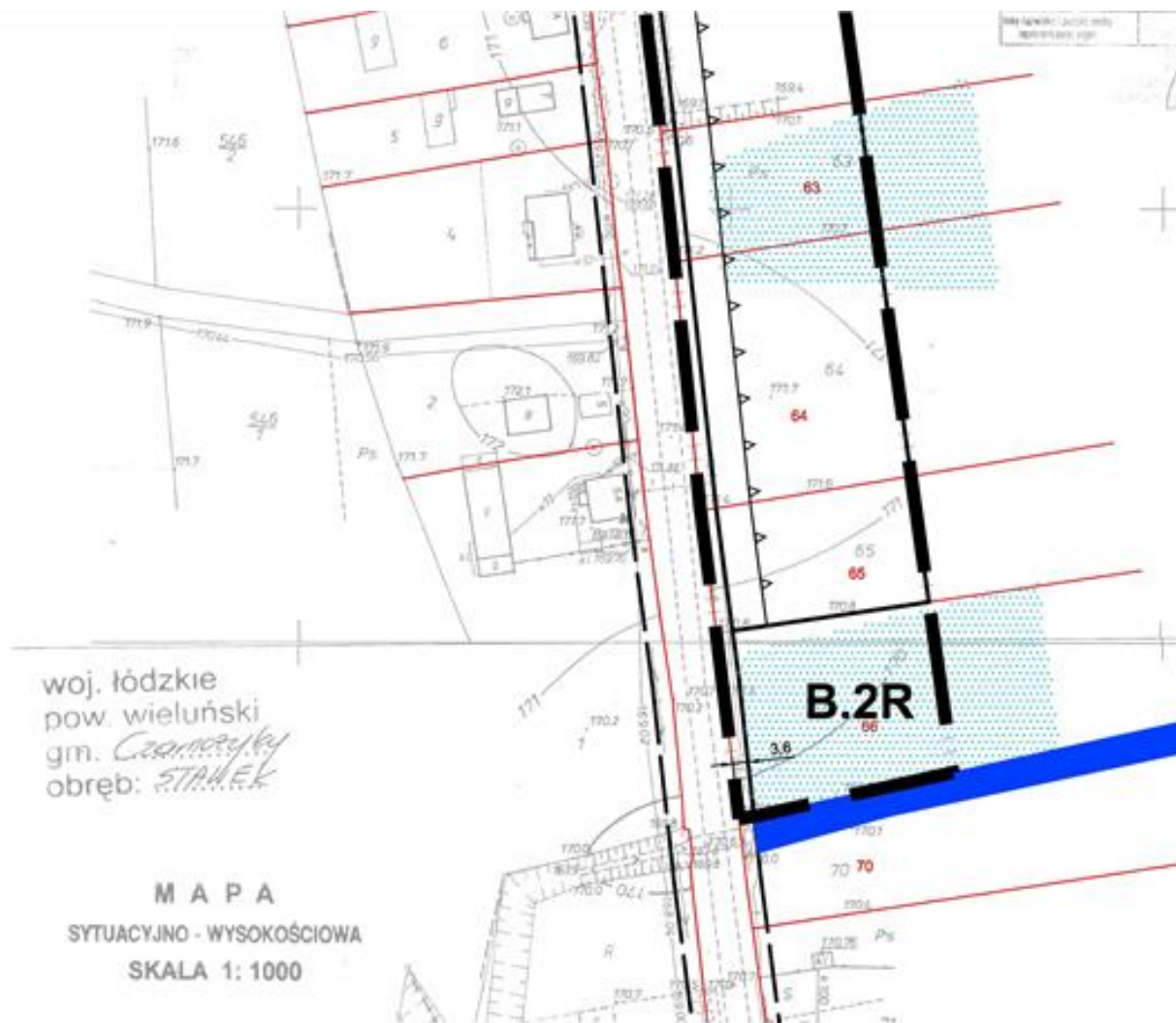
— — — GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP



Nazwa numeru (kod):
Określenie warunków terenu:
Data wykonania kopii:
Wzrost (wzrost) i
Wzrost (wzrost) i

 <b>PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO TERESA BRZOZOWSKA</b> ul. Świdzińska 10/11, 91-101 Łódź	
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNOŻYŁY DLA CZĘŚCI WSI STAMK	
RYSUJEK PLANU	SKALA 1:1000
Projektant: mgr inż. Teresa Brzozowska	
ŁÓDŹ, 2017 r.	

<i>[Signature]</i>	
PROJEKT	
17 LUT. 2016	
<i>[Signature]</i>	
WYKONAWCA	

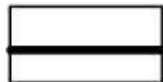


# LEGENDA

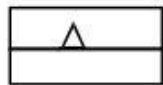
## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

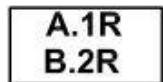


TERENY ZMELIOROWANE

## PRZEZNACZENIE TERENÓW



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY ROLNICZE

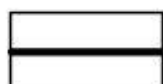


TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ



TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:



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



GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK



NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK




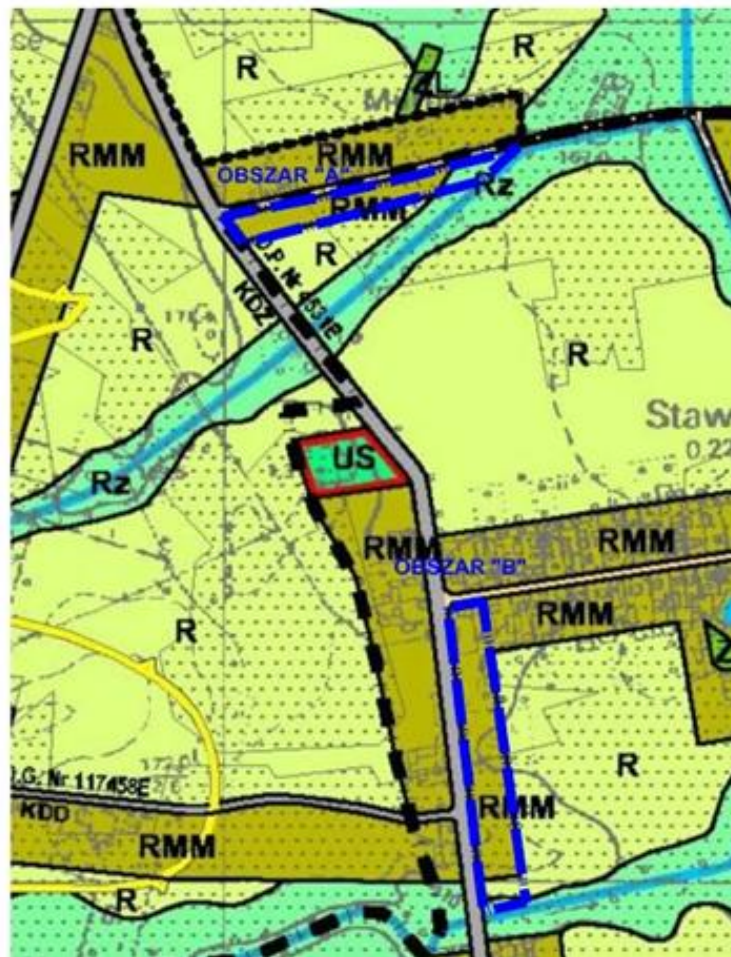
ROWY MELIORACYJNE




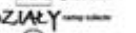

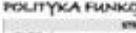
# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNOŻYŁY

SKALA 1:10 000


 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP





















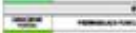



**LEGENDA**

 granica województwa  
 granica powiatu  
 granica gminy  
 granica miejscowości


**DZIAŁY**

 tereny objęte wyłączeniem


**POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA**

SYMBOL	OPIS	WYKŁADNIKI
	TERENY OCHRONY ŚRODOWISKA	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...
	...	...


**SYSTEM KOMUNIKACYJNY**



**OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO**



**INNE USTALENIA**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/143/2017  
Rady Gminy Czarnożyły  
z dnia 27 stycznia 2017 r.

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

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

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

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

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