

**UCHWAŁA NR VI/22/11
RADY GMINY CZERNIEWICE**

z dnia 25 lutego 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice,
dotyczącego fragmentu wsi Chociwek, Czerniewice, Turobów, Zubki Duże**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz.340 i Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420 i Nr 11157, poz.124, z 2010 Nr 28, poz.142 i poz.146, Nr 106, poz.675) oraz art.15 ust. 1 i 2, art.20, ust.1, art.27, art.29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz.880, z. Nr 123, poz.803, Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237 i Nr 220, poz.1413, z 2010 r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz.474, Nr 106, poz.675, Nr 119, poz.804, Nr149, poz.596 i Nr 155, poz.1043) i w związku z art. 4, ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz.871) stwierdzając zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice dla fragmentu wsi Chociwek, Czerniewice, Turobów, Zubki Duże.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu (rysunek nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 planu w skali 1:1000), stanowiąca załącznik nr 1, obejmujący :
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) literowe oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów,
 - d) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i ich zwymiarowanie,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) osie sieci infrastruktury technicznej,
 - g) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - h) obszar Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych,
 - i) projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Ileż w planie jest mowa o:

- 1) obszarze planu - należy przez to rozumieć nieruchomości położone w granicach niniejszego planu;

- 2) terenie – należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich fragmenty, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu pogrubioną linię ciągłą, rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć zespół działań możliwych do realizacji w danym terenie, oznaczonym symbolem literowym;
- 5) dopuszczeniu - należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenie terenu określone niniejszą uchwałą;
- 6) zachowaniu budynków – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących budynkach przebudowy i remontów, z możliwością budowy wiatrolapów, urządzeń dla niepełnosprawnych itp. z zakazem odbudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektromagnetycznej;
- 8) stanie istniejącym zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 9) wskaźniku zabudowy terenu (lub działki) – należy przez to rozumieć liczbę uzyskaną z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na tym terenie (lub działce) przez powierzchnię tego terenu (lub działki);
- 10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wskaźnik ustalony niniejszym planem dla działki lub terenu (wyrażony w procentach), a powstały z podzielenia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, wraz z wodą powierzchniową na tym terenie, przez powierzchnię całej działki lub terenu;
- 11) terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonym symbolem „MN/U” – należy przez to rozumieć teren, na którym realizowane są działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz do projektowania nowych budynków I obiektów:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) usługowych o następującym przeznaczeniu: oświaty, nauki, opieki zdrowotnej (z wyłączeniem szpitali), obsługi bankowej, pocztowej, kultu religijnego, społecznej (z wyłączeniem domów opieki) i socjalnej, handlu (z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedażowej powyżej 200m²), gastronomii, turystyki, inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji, usług nieprodukcyjnych, takich jak: krawiectwo, fryzjerstwo, usługi projektowe itp., usług rzemieślniczych o nieznacznym oddziaływaniu na środowisko, to znaczy takich, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie jest obligatoryjny oraz takich, dla których raport oddziaływania na środowisko nie został nałożony na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i przedsięwzięć, które nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000 z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami, oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 12) terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonym symbolem „P” – należy przez to rozumieć teren, na którym realizowane będą działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji nowych obiektów związanych z działalnością produkcyjną, usługowo-produkcyjną (w tym stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego lub rolniczego, środków transportu, stacje kontroli pojazdów itp.) oraz magazynowo-składową, usług handlowych (w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²), z dopuszczeniem obiektów produkcji zwierzęcej, obiektów obsługi gospodarki rolnej, obsługi komunikacji i transportu, z dopuszczeniem wiatraków, jako elementu towarzyszącemu określonego planem przeznaczeniu, z dopuszczeniem z niezbędnymi

do ich funkcjonowania budynkami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, garażami, miejscami postojowymi, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią;

- 13) terenie powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, oznaczonym symbolem „PG” – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do utrzymania istniejącego oraz realizacji projektowanego zakładu górniczego, eksploatującego złoża kopaliny pospolitej, obejmującego obszar oraz teren górniczy wraz z drogami dojazdowymi, z niezbędnymi do funkcjonowania budynkami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, miejscami postojowymi, a także infrastrukturą techniczną;
- 14) terenie dróg publicznych, oznaczonym symbolem „KD” - należy przez to rozumieć teren przeznaczony do zachowania istniejących i realizacji projektowanych dróg, o szerokości określonej liniami rozgraniczającymi, w tym drogi dojazdowe, oznaczone symbolem „KDD”;
- 15) terenie dróg wewnętrznych, oznaczonym symbolem „KDW” – należy przez to rozumieć ogólnodostępny teren przeznaczony do realizacji istniejących i projektowanych dróg, służących bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej przyległych terenów;
- 16) terenie lasów, oznaczonym symbolem „ZL” – należy przez to rozumieć teren, przeznaczony do użytkowania leśnego, w tym produkcji leśnej oraz do utrzymania i realizacji zaprojektowanych, związanych z gospodarką leśną: budynków i budowli, urządzeń melioracji wodnej, dróg leśnych, terenów pod liniami energetycznymi, a także parkingi leśne i urządzenia turystyczne oraz grunty rolne do zalesienia;
- 17) terenie dolesień, oznaczonym symbolem „R/ZL” – należy przez to rozumieć teren gruntów rolnych przeznaczonych do użytkowania leśnego, w tym do produkcji leśnej oraz zagospodarowania w postaci budowy urządzeń wskazanych w art.3 pkt 2 ustawy o lasach, które są związane z gospodarką leśną.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

§ 4. Wymiary linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy odnosić do trwałych naniesień lub elementów będących treścią mapy zasadniczej.

§ 5. Od strony dróg ustala się zakaz realizacji ogrodzeń:

- 1) pełnych;
- 2) z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 6. Na obszarze planu ustala się następujące sposoby i warunki tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie;
- 2) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 3) istniejące ogrodzenia, niespełniające ustaleń planu, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem, z możliwością wykonywania bieżących remontów;
- 4) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów związanych z eksploatacją złoża;
- 5) nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 7. 1. W odległości 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz stacji transformatorowych ze średniego na niskie napięcie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

2. Utrzymanie istniejących lub budowa nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV) oraz stacji transformatorowych ze średniego na niskie napięcie wymaga zbadania oddziaływania na budynki przeznaczone na pobyt ludzi, zachowania warunków bezpieczeństwa prawidłowej eksploatacji tych linii i stacji ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą.

3. Warunek ustanowienia nieprzekraczalnej linii zabudowy od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać z chwilą likwidacji tej linii.

§ 8. Zasady zagospodarowania terenów w obszarze gazociągu wysokiego ciśnienia określają przepisy szczególne oraz obowiązujące normy branżowe.

§ 9. W obrębie jednej działki obowiązuje zakaz wznoszenia więcej niż jednego budynku mieszkalnego.

§ 10. Na terenach objętych zmianą planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

§ 11. W terenach zabudowy mieszkaniowej i usług dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu.

§ 12. 1. Usytuowanie budynków względem dróg obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Istniejące budynki nie spełniające wymogów ustaleń planu w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy, mogą być przebudowywane, rozbudowywane, nadbudowywane do parametrów określonych planem pod warunkiem, że rozbudowa nie zmniejszy odległości budynku od linii rozgraniczającej działkę z drogą, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

§ 13. Przy rozbudowie istniejących budynków, których wysokość nie spełnia ustaleń określonych w przepisach rozdziału 7, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów wysokościowych tego budynku.

§ 14. Przy rozbudowie istniejących budynków, których geometria dachów nie spełnia ustaleń określonych w przepisach rozdziału 7, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów.

§ 15. Nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział 3.

Sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 16. Ze względu na istniejące uwarunkowania nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie lub narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określonych na podstawie przepisów szczególnych.

§ 17. Wprowadza się zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

§ 18. Ustala się zasadę wyprzedzającej lub równoczesnej realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, zapewniającej ochronę środowiska przed zanieczyszczeniem.

§ 19. 1. Wyznaczone planem tereny, oznaczone symbolem „MN/U”, pod względem akustycznym, zostały zaliczone, na podstawie przepisów prawa ochrony środowiska, do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

2. Tereny oznaczone symbolem „P”, i „PG” pod względem akustycznym nie zostały zaliczone do żadnego z terenów wymienionych w przepisach szczególnych.

§ 20. Niniejszym planem nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 21. W obszarach oznaczonych symbolem „MN/U” obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjny oraz przedsięwzięć dla których raport został nałożony na podstawie przepisów szczególnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i przedsięwzięć, które nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000.

§ 22. Wyznaczone planem tereny znajdują się:

- 1) w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 2) w obszarze Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych;
- 3) w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 23. 1. Przy podziale nieruchomości wymagane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów wydzielonych terenów.

2. Podział nieruchomości wymaga zapewnienia dojazdu z drogi publicznej do każdej z wydzielonych części.

3. Fragment działki wydzielony pod dojazd winien posiadać szerokość zapewniającą obsługę komunikacyjną wszystkich fragmentów terenu oraz możliwość wprowadzenia uzbrojenia niezbędnego do realizacji określonego planem przeznaczenia.

4. Fragment działki wydzielony pod dojazd winien posiadać szerokość minimum 5m, gdy do działek przewiduje się doprowadzenie wyłącznie sieci wody i energii elektrycznej; gdy przewiduje się dodatkowe uzbrojenie – szerokość dojazdu powinna być powiększona proporcjonalnie do potrzeb wynikających z przepisów odrębnych, norm, warunków realizacji sieci technicznych.

5. Wydzielenie działki pod dojazd wymaga zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną o długości boków – minimum 5 m - równoległych do osi drogi; warunek ten nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi lub ochroną drzewostanu.

§ 24. Wielkość i kształt wydzielanych działek winny umożliwiać funkcjonowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem i przepisami szczególnymi..

§ 25. 1. Dzielona i wydzielana pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo- usługową, działka winna spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość działki pod zabudowę w linii rozgraniczającej drogi 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia – 1000 m² ;
- 3) kąt nachylenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nawiązujący do istniejących granic.

2. Dzielona i wydzielana pod zabudowę produkcyjno- magazynowo- składową działka winna spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość działki pod zabudowę w linii rozgraniczającej drogi 25m;
- 2) minimalna powierzchnia – 2000 m² ;
- 3) kąt nachylenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nawiązujący do istniejących granic.

3. Działki gruntów nie spełniające warunków, o których mowa w ust. 1 i 2, mogą być wydzielane wyłącznie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i poszerzenia drogi.

4. Dopuszcza się działki budowlane mniejsze niż określone w pkt 1 i 2, o ile wydzielone zostały do dnia uchwalenia planu.

§ 26. Nie określa się terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 27. 1) drogi publiczne nie objęte planem, a przylegające do wyznaczonych terenów;

- 2) drogi publiczne wyznaczone niniejszym planem;
- 3) drogi wewnętrzne;
- 4) dojazdy i dojścia, ciągi pieszo-jezdne oraz dostępność do dróg publicznych określona przez przepisy szczególne.

§ 28. Dojścia lub dojazdy, ciągi pieszo-jezdne w ramach wyznaczonego terenu nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi ani ogólnodostępnymi drogami wewnętrznymi.

§ 29. Realizacja wyznaczonego planem przeznaczenia pod usługi i tereny określone symbolem „P” wymaga budowy parkingu wewnętrznego.

§ 30. Dopuszcza się budowę miejsc postojowych w pasie terenu między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, nie naruszając ustaleń planu.

§ 31. Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w ilości minimum:

- 1) w przypadku realizacji obiektu usługowego, licząc łącznie:
 - a) jedno miejsce postojowe na cztery miejsca pracy,
 - b) jedno stanowisko na dostawę towaru,
 - c) jedno stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 2) w przypadku realizacji obiektu handlowego, licząc łącznie:
 - a) jedno miejsce postojowe na cztery miejsca pracy,
 - b) jedno stanowisko na dostawę towaru,
 - c) jedno stanowisko na każde 30 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych;
- 3) w przypadku realizacji obiektu gastronomicznego, licząc łącznie;
 - a) jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 40 m² powierzchni użytkowej budynku lub cztery miejsca konsumpcyjne,
 - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
 - c) jedno stanowisko dla dostawy towarów;
- 4) w przypadku realizacji obiektu z zakresu zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 1 stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy;
- 5) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego – minimum 1 stanowisko na jedno mieszkanie z uwzględnieniem miejsc w garażach.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 32. 1. Ustala się, w zależności od potrzeb, wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę;
- 2) gromadzenia, odprowadzania ścieków i wód opadowych;
- 3) elektroenergetyczne;
- 4) gazowe;
- 5) telekomunikacyjne

przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych.

2. Dopuszcza się wyposażenie terenów w inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz interesów osób trzecich.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych, w pasach terenu między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§ 33. 1. Ustala się warunki obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – w oparciu o wodociąg gminny wyposażony w hydrant dla celów przeciwpożarowych lub ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzanie czystych wód opadowych z wykorzystaniem retencji terenowej do wód powierzchniowych bądź ziemi bez oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów określonych w przepisach szczególnych jako zanieczyszczone i nie zaopatrzone w kanalizację deszczową, do wód powierzchniowych lub ziemi, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu i zakresie określonym w przepisach odrębnych;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych i oczyszczalni przydomowych zgodnie z przepisami odrębnymi; wywóz do oczyszczalni ścieków z zachowaniem przepisów odrębnych; docelowo do sieci kanalizacyjnej, z jednoczesną likwidacją szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 5) usuwanie odpadów poprzez segregację i wywóz na urządzone składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
 - a) istniejące i projektowane, według zapotrzebowania, stacje transformatorowe,
 - b) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - c) zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie, docelowo z preferencją dla niewęglowych czynników ciepła.

2. Dla projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach minimum 3 m x 2 m z dojazdem do drogi publicznej,

Rozdział 7.

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 34. 1. W obrębie ewidencyjnym - Chociwek , wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 1 PG (rysunek planu nr 1):

- 1) przeznaczenie – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków nie związanych z eksploatacją złoża,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych z eksploatacją złoża,
 - c) dopuszcza się istniejące obiekty do zachowania bez możliwości odbudowy, rozbudowy, nadbudowy,
 - d) zachowanie pasów ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogi:
 - wyznaczoną w obowiązującym planie i oznaczoną symbolem 17 KL,
 - wyznaczoną w obowiązującym planie i oznaczoną symbolem TDW, łączącą teren 1 PG z drogą wyznaczoną w obowiązującym planie i oznaczoną symbolem 17 KL, relacji Chociwek-Wółka Jagielczyńska,
 - f) linia zabudowy obiektów tymczasowych, związanych z eksploatacją złoża
 - minimum 4 m od linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej w obowiązującym planie i oznaczonej symbolem TDW,
 - minimalna - w istniejącej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą drogi wyznaczoną w obowiązującym planie i oznaczoną symbolem 17 KL,
 - g) prowadzenie eksploatacji złoża zgodnie z udzieloną koncesją na wydobywanie kopaliny,
 - h) przeznaczenie mas ziemnych, powstałych w związku z prowadzeniem eksploatacji, do rekultywacji terenu,
 - i) rekultywacja terenu - po zakończeniu eksploatacji złoża – o kierunku rolno-leśnym,

j) powierzchnia biologicznie czynna – po eksploatacji złoża – minimum 90%,

k) teren położony:

- w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.

§ 35. 1. W obrębie ewidencyjnym - Czerniewice, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 1 P (rysunek planu nr 2):

1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną wyznaczoną w obowiązującym planie i oznaczoną symbolem 33 KD, połączoną z niniejszym terenem drogą wewnętrzną, oznaczoną w obowiązującym planie symbolem TDW,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5 m od linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej symbolem TDW,

c) wysokość budynków realizowanych w ramach określonego planem przeznaczenia - do 10 m, z realizacją dachów płaskich lub pozostałych,

d) wysokość urządzeń technologicznych do 12 m,

e) maksymalne nachylenie połaci dachowych do 30°,

f) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,6,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obrębie działki - 15 % powierzchni działki ,

h) wysokość budynku mieszkalnego do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym,

i) stosowanie w budynku mieszkalnym dachów jedno-, dwu- i wielospadowych,

j) w zabudowie mieszkaniowej maksymalne nachylenie połaci dachowych dwuspadowych – od 30° do 45°,

k) wysokość budynku mieszkalnego nie większa niż 10 m,

l) wysokość pozostałych budynków do 4,5 m od poziomu terenu rodzimego z realizacją dachów płaskich lub pozostałych,

m) zakaz lokalizacji obiektów produkcji zwierzęcej,

n) zakaz lokalizacji wiatraków,

o) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² .

§ 36. 1. W obrębie ewidencyjnym - Turobów, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 1 PG (rysunek planu nr 3):

1) przeznaczenie – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków nie związanych z eksploatacją złoża,

b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych z eksploatacją złoża,

c) zachowanie pasów ochronnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,

d) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę:

- wyznaczoną w obowiązującym planie i oznaczoną symbolem 14 KL,
- wyznaczoną w niniejszym planie i oznaczoną symbolem 3 KDW,

e) linia zabudowy obiektów tymczasowych, związanych z eksploatacją złoża -

- minimum 6 m od linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej w niniejszym planie i oznaczonej symbolem 3 KDW,
- minimum 3 m od linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej w obowiązującym planie i oznaczonej symbolem 14 KL,

f) prowadzenie eksploatacji złoża zgodnie z udzieloną koncesją na wydobywanie kopaliny,

g) przeznaczenie mas ziemnych, powstałych w związku z prowadzeniem eksploatacji, do rekultywacji terenu,

h) rekultywacja terenu - po zakończeniu eksploatacji złoża – o kierunku rolno-leśnym,

i) powierzchnia biologicznie czynna – po eksploatacji złoża – 100%,

j) teren położony:

- w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 2 PG (rysunek planu nr 3):

1) przeznaczenie – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków nie związanych z eksploatacją złoża,

b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych z eksploatacją złoża,

c) zachowanie pasów ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę:

- wyznaczoną w obowiązującym planie i oznaczoną symbolem 14 KL i teren oznaczony symbolem 1 PG,
- wyznaczoną w niniejszym planie i oznaczoną symbolem 3 KDW,

e) linia zabudowy obiektów tymczasowych, związanych z eksploatacją złoża -

- minimum 6 m od linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej w niniejszym planie i oznaczonej symbolem 3 KDW,

f) prowadzenie eksploatacji złoża zgodnie z udzieloną koncesją na wydobywanie kopaliny,

g) przeznaczenie mas ziemnych, powstałych w związku z prowadzeniem eksploatacji, do rekultywacji terenu,

h) rekultywacja terenu - po zakończeniu eksploatacji złoża – o kierunku rolno-leśnym,

i) powierzchnia biologicznie czynna – po eksploatacji złoża – 100%;

j) linia zabudowy obiektów tymczasowych, związanych z eksploatacją złoża, od:

- linii energetycznej niskiego napięcia,
- kabla telekomunikacyjnego (przebiegającego w południowej granicy drogi nr 21 - oznaczonej w niniejszym planie symbolem 3 KDW),
- gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, 6,3 MPa relacji Mory-Piotrków Trybunalski
zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) nasadzenie zieleni wysokiej – w odległości min. 2 m od gazociągu wysokiego ciśnienia,

l) każda lokalizacja obiektów terenowych w strefie 40 m, licząc na stronę od osi gazociągu, powinna być uzgadniana z operatorem gazociągu,

m) teren położony:

- w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 3 KDW (rysunek planu nr 3):

1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego – według stanu istniejącego,
- b) obsługa komunikacyjna przyległych terenów,
- c) teren położony:

- w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.

§ 37. 1. W obrębie ewidencyjnym – Zubki Duże, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 1 PG (rysunek planu nr 4):

1) przeznaczenie – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) zakaz realizacji budynków nie związanych z eksploatacją złoża,
- b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych z eksploatacją złoża,
- c) zachowanie pasów ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) prowadzenie eksploatacji złoża zgodnie z udzieloną koncesją na wydobywanie kopaliny,
- e) przeznaczenie mas ziemnych, powstałych w związku z prowadzeniem eksploatacji, do rekultywacji terenu,
- f) rekultywacja terenu - po zakończeniu eksploatacji złoża – o kierunku rolno-leśnym,
- g) powierzchnia biologicznie czynna – po eksploatacji złoża – 100%;
- h) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę publiczną wyznaczoną w niniejszym planie i oznaczoną symbolem 4 KDD, połączoną z niniejszym terenem drogą wewnętrzną wyznaczoną niniejszym planem i oznaczoną symbolem 5 KDW,
- i) linia zabudowy obiektów tymczasowych, związanych z eksploatacją złoża -
 - min 6 m od linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej w niniejszym planie i oznaczonej symbolem 5 KDW,
- j) teren położony:
 - w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 2 MN/U (rysunek planu nr 5):

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z dopuszczeniem urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 4 m od linii rozgraniczającej drogi,
- b) wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym trzecia w poddaszu),
- c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych liczona od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu - do 10 m,
- d) stosowanie dachów dwu- i wielospadowych,
- e) maksymalne nachylenie połaci dachowych dwuspadowych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – od 30° do 45°,
- f) budynki usługowe jednokondygnacyjne, nie wyższe niż 6 m,
- g) maksymalne nachylenie połaci dachowych dwuspadowych budynków usługowych – od 20° do 45°,
- h) wysokość pozostałych budynków do 4,5 m od poziomu terenu rodzimego z realizacją dachów płaskich lub pozostałych,
- i) udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 60% powierzchni działki,
- j) wskaźnik zabudowy – nie większy niż 0,3,
- k) teren położony:
 - w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - częściowo w obszarze Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych,
 - w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 3 ZL (rysunek planu nr 5):

- 1) przeznaczenie – tereny lasów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) teren położony:

- w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- w obszarze Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych,
- w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 4 KDD (rysunek planu nr 5)

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) kontynuacja istniejącej, wyznaczonej w obowiązującym planie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem TDW o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających,
 - b) istniejąca droga do symetrycznego poszerzenia do 10 m w liniach rozgraniczających,
 - c) minimalna szerokość jezdni – 3,0 m,
 - d) teren położony:
 - w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - częściowo w obszarze Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych,
 - w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 5 KDW (rysunek planu nr 6):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego – według stanu istniejącego,
 - b) obsługa komunikacyjna przyległych terenów,
 - c) teren położony:
 - w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 6 PG (rysunek planu nr 7):

- 1) przeznaczenie – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków nie związanych z eksploatacją złoża,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych z eksploatacją złoża,
 - c) zachowanie pasów ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) prowadzenie eksploatacji złoża zgodnie z udzieloną koncesją na wydobywanie kopaliny,
 - e) przeznaczenie mas ziemnych, powstałych w związku z prowadzeniem eksploatacji, do rekultywacji terenu,
 - f) rekultywacja terenu - po zakończeniu eksploatacji złoża – o kierunku rolno-leśnym,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – po eksploatacji złoża – 100%,
 - h) obsługa komunikacyjna terenu poprzez:
 - drogę wewnętrzną wyznaczoną niniejszym planem i oznaczoną symbolem 7 KDW,
 - istniejący dojazd przez teren wyznaczony niniejszym planem i oznaczony symbolem 8 ZL i 9 MN/U do drogi wewnętrznej wyznaczonej w planie obowiązującym i oznaczonej symbolem TDW i do drogi publicznej wyznaczonej w planie obowiązującym i określonej symbolem 1 KGP,
 - i) linia zabudowy obiektów tymczasowych związanych z eksploatacją złoża od linii energetycznej niskiego napięcia - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) teren położony:
 - w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 7 KDW (rysunek planu nr 7):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego – według stanu istniejącego,
 - b) obsługa komunikacyjna przyległych terenów,
 - c) teren położony:
 - w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 8 R/ZL (rysunek planu nr 7):

- 1) przeznaczenie – tereny dolesień;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) zakaz realizacji budynków,
- b) teren położony:
 - w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - częściowo w obszarze Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych,
 - w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.

10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 9 MN/U (rysunek planu nr 7):

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z dopuszczeniem urządzeń elektroenergetycznych;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m od linii rozgraniczającej drogi, oznaczonej w planie obowiązującym symbolem TDW,
- b) wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji nadziemnych,
- c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych liczona od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu - do 10 m,
- d) stosowanie dachów dwu- i wielospadowych,
- e) maksymalne nachylenie połaci dachowych dwuspadowych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – od 30° do 45°,
- f) budynki usługowe jednokondygnacyjne, nie wyższe niż 6 m,
- g) maksymalne nachylenie połaci dachowych dwuspadowych budynków usługowych – od 20° do 45°,
- h) wysokość pozostałych budynków do 4,5 m od poziomu terenu rodzimego z realizacją dachów płaskich lub pozostałych,
- i) udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 60% powierzchni działki,
- j) wskaźnik zabudowy – nie większy niż 0,3,
- k) teren położony:
 - w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - w obszarze Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych,
 - w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 38. Zmianą planu miejscowego ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: dla terenów:

- P 10 %
- PG 10%
- MN/U 10 %
- KDW 0%
- KDD 0%
- ZL 0 %
- R/ZL 0%

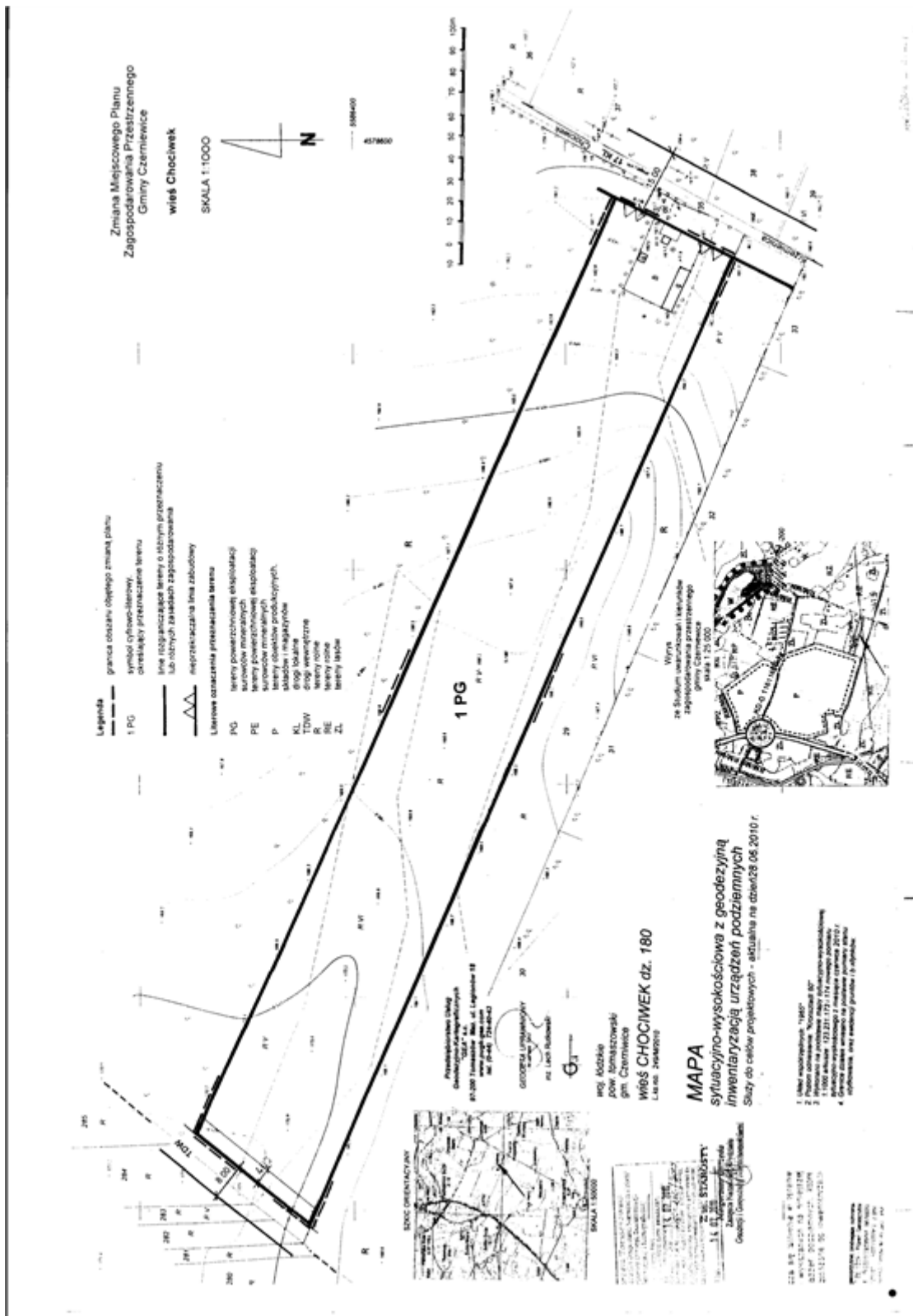
§ 39. Traci moc uchwała nr XVI/101/04 Rady Gminy Czerniewice z dnia 20 kwietnia 2004 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice (Dz.Urz.Województwa Łódzkiego nr 189, poz.1713), w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

- § 40.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

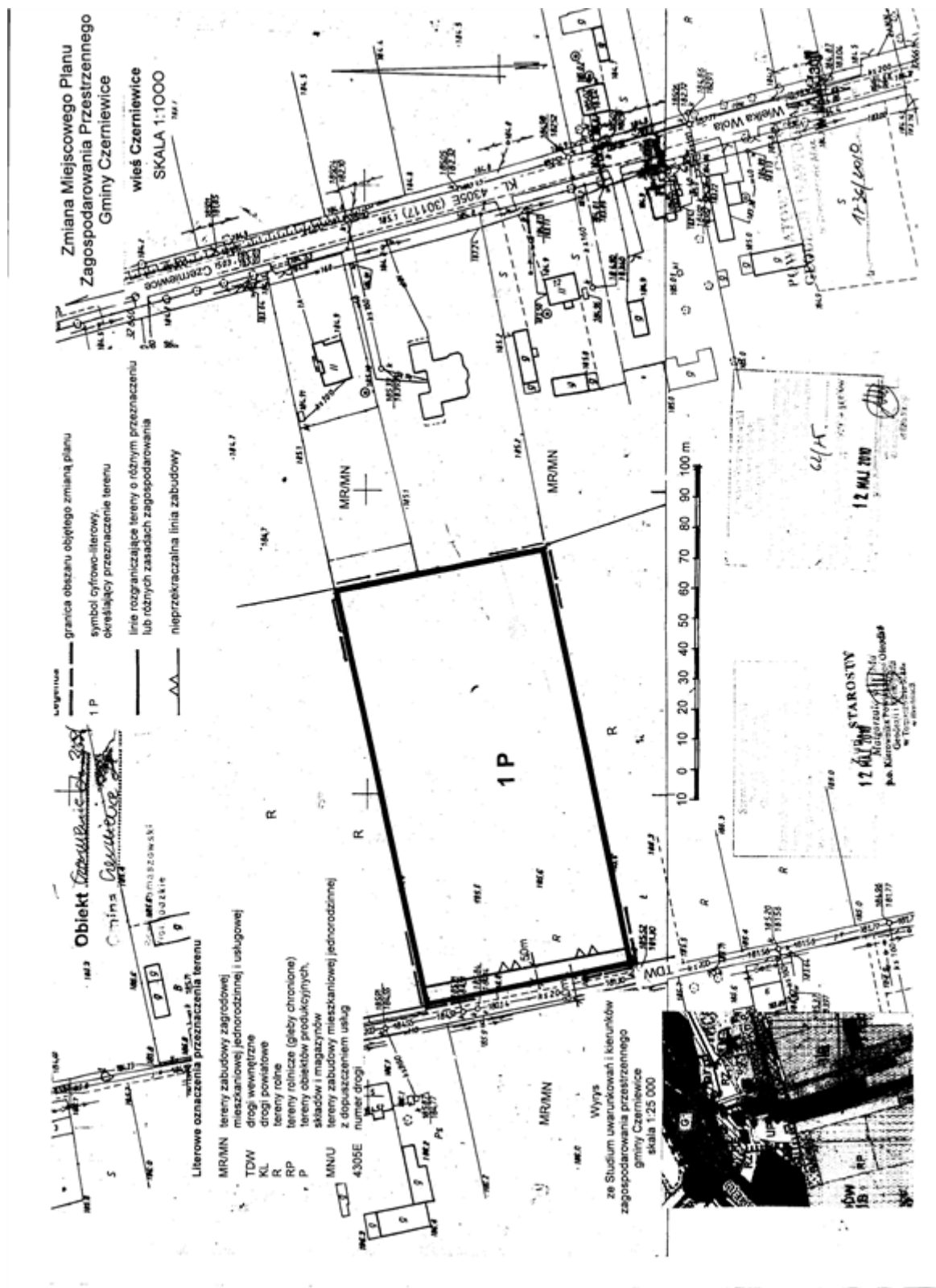
Przewodnicząca Rady
Gminy Czerniewice

Wiesława Koczywąs

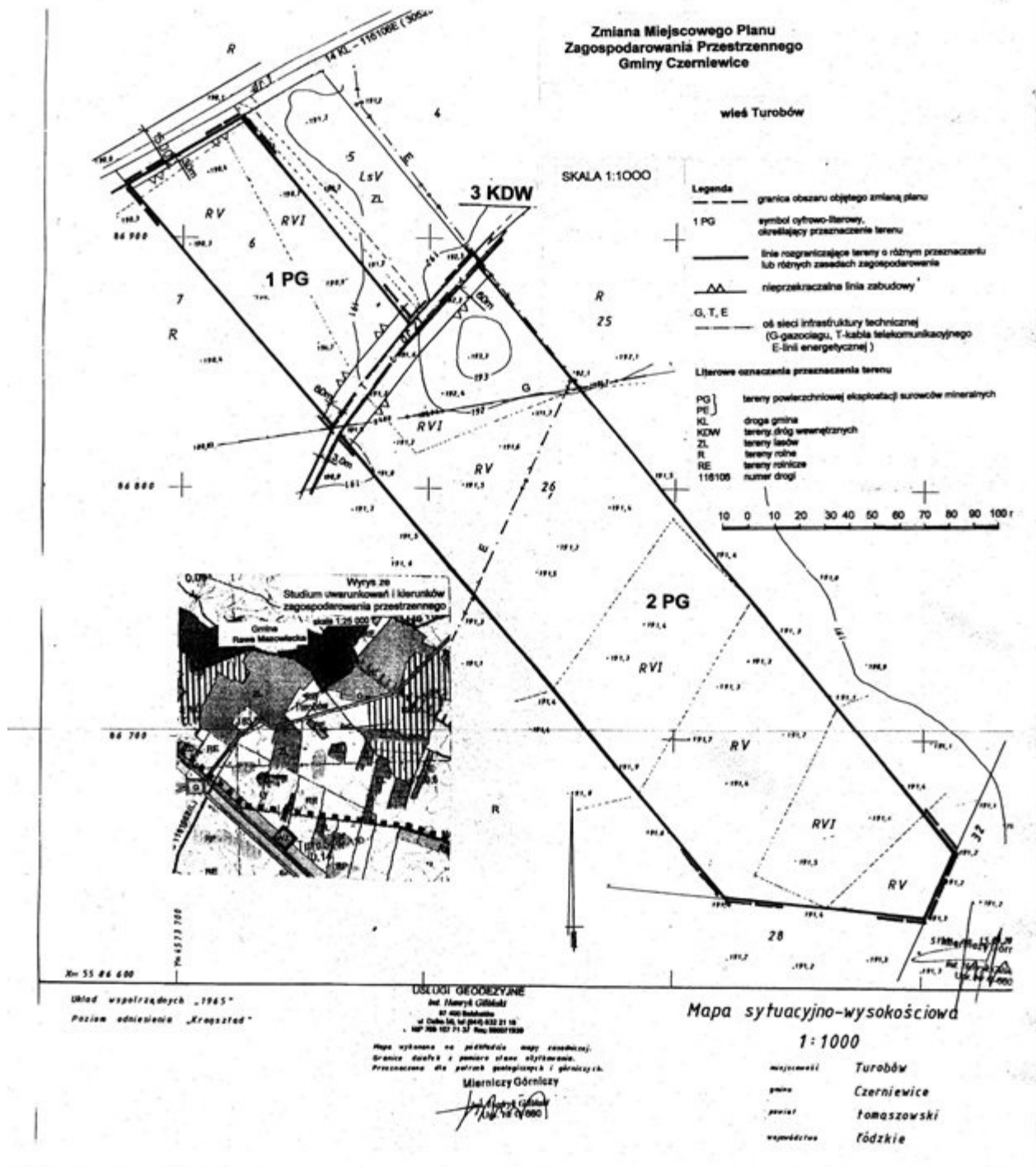
Rysunek planu nr 1
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/22/11
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 25 lutego 2011r.



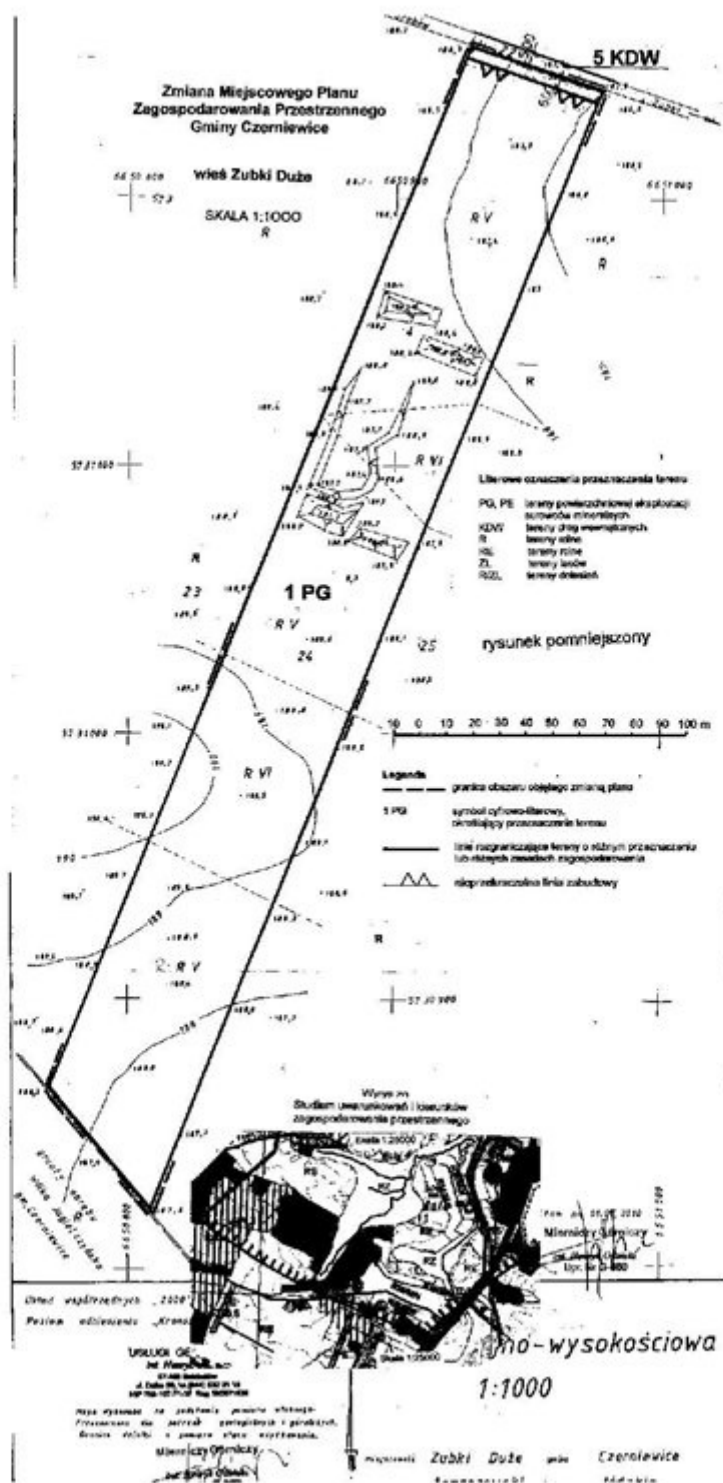
Rysunek planu nr 2
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/22/11
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 25 lutego 2011r.



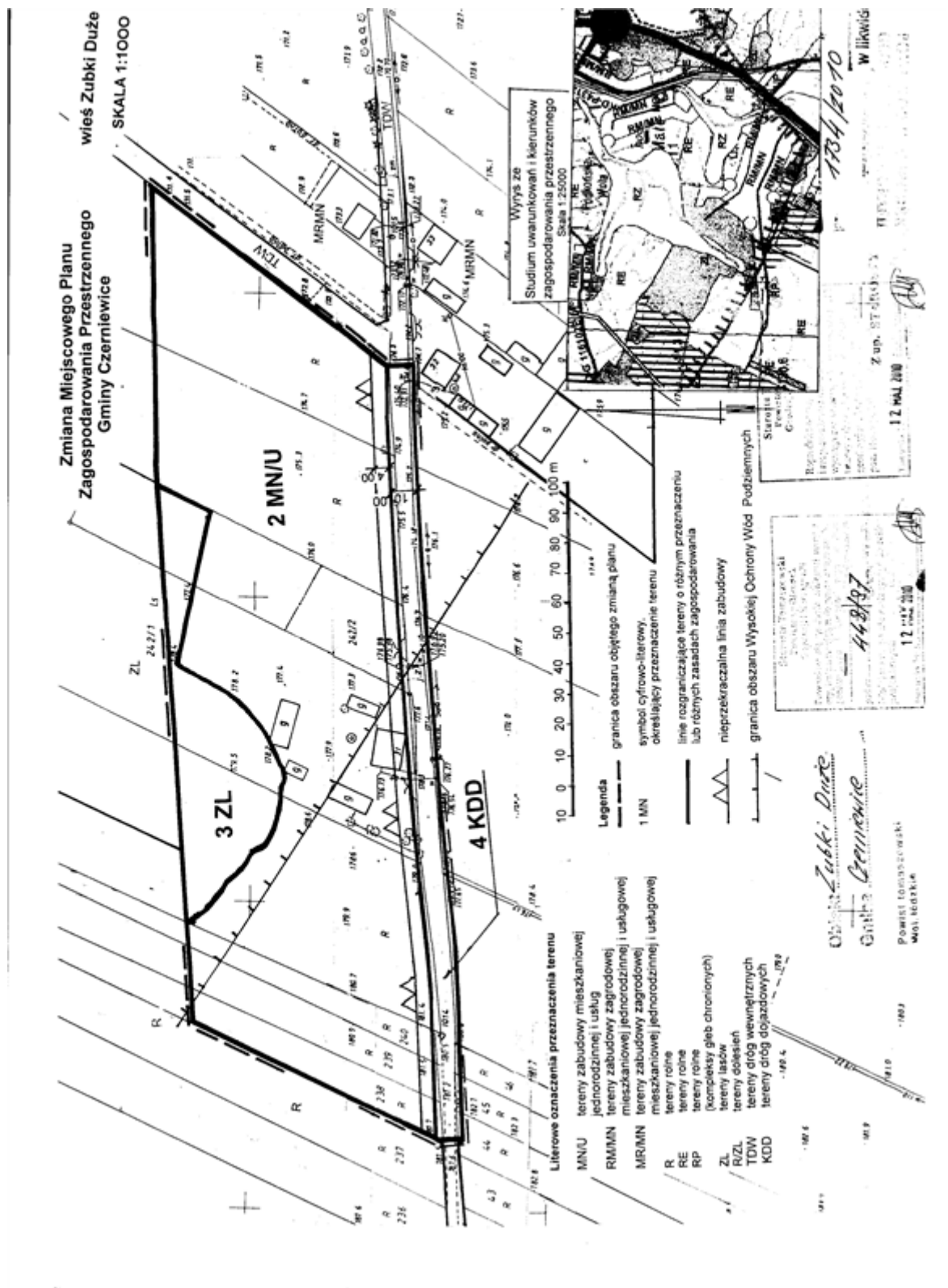
Rysunek planu nr 3
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/22/11
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 25 lutego 2011r.



Rysunek planu nr 4
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/22/11
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 25 lutego 2011r.



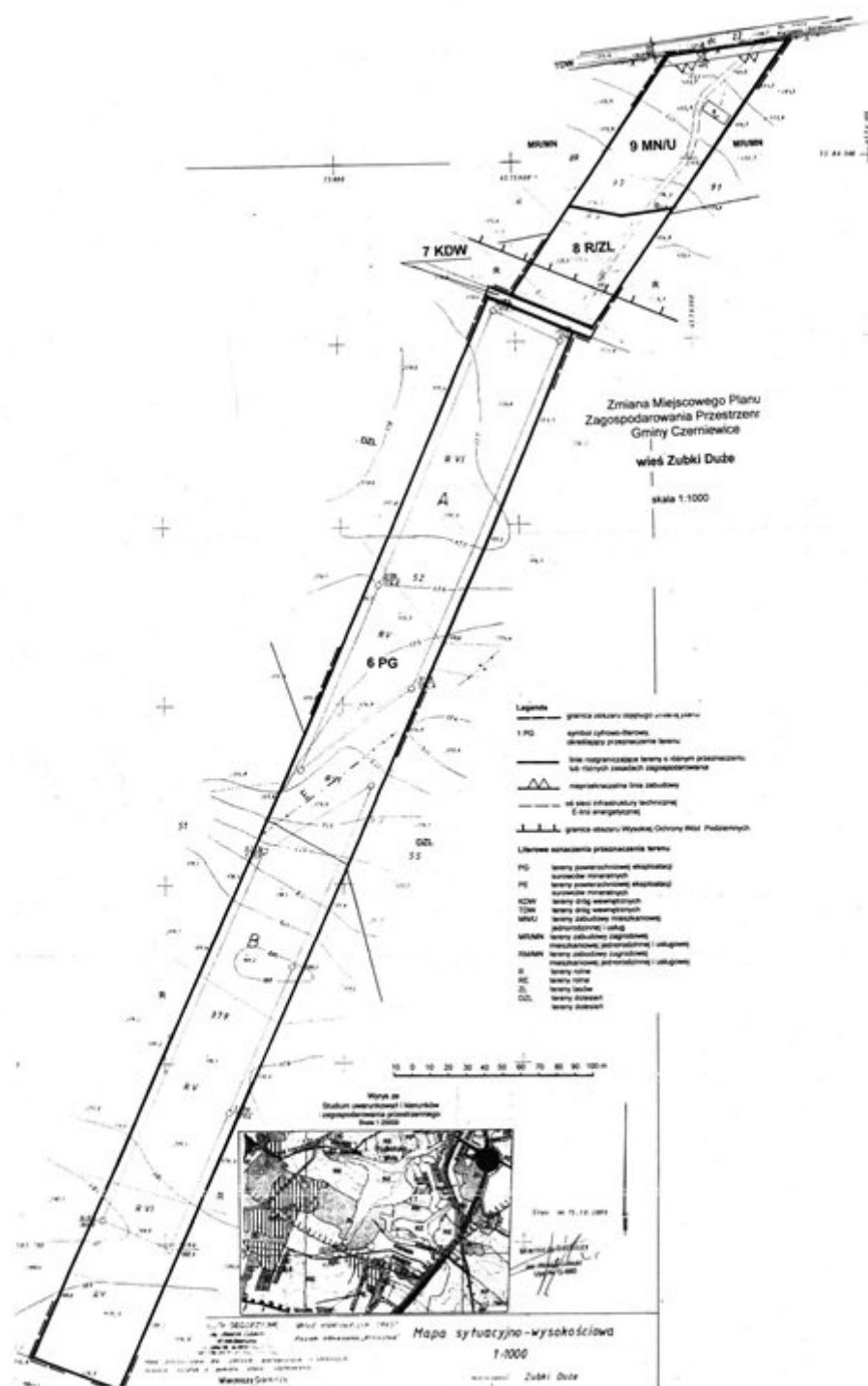
Rysunek planu nr 5
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/22/11
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 25 lutego 2011r.



Rysunek planu nr 6
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/22/11
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 25 lutego 2011r.



Rysunek planu nr 7
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/22/11
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 25 lutego 2011r.



Zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice, dotyczącej fragmentu miejscowości Chociwek, Czerniewice, Turobów, Zubki Duże i w ciągu 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wpłynęły żadne uwagi.

Zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Na terenie będącym przedmiotem zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice w miejscowości Chociwek, Czerniewice, Turobów, Zubki Duże inwestycją z zakresu infrastruktury technicznej, która zgodnie z przepisami o finansach publicznych należy do zadań własnych gminy jest droga dojazdowa w Zubkach Dużych.