

**UCHWAŁA NR XXVI/142/12
RADY GMINY CZERNIEWICE**

z dnia 31 lipca 2012 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice,
dotyczącego fragmentu wsi Lipie**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010r Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; z 2012 r., poz. 567) 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 (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647) stwierdzając, iż nie narusza ona ustaleń 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 Lipie.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu (rysunek planu w skali 1:1000), stanowiąca załącznik nr 1, obejmujący :
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i ich zwymiarowanie,
 - c) literowe oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - e) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
 - f) umieszczonych w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej;
 - g) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- 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. Ilekroć 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 linią 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 warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenie terenu określone niniejszą uchwałą;
- 6) 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;

7) stanie istniejącym zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

8) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć liczbę uzyskaną z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na tej działce przez powierzchnię działki budowlanej;

9) intensywność zabudowy – należy przez to rozumieć liczbę niemianowaną uzyskaną z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na tej działce przez powierzchnię działki budowlanej;

10) wysokości budynków określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyższego położonego punktu przekrycia;

11) zachowanie budynków - należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących budynkach przebudowy i remontów, w tym między innymi termomodernizacji, dobudowy wiatrołapów, urządzeń dla niepełnosprawnych, sztywów dźwigowych przy jednoczesnym zakazie odbudowy, rozbudowy i nadbudowy w celu zwiększenia powierzchni podstawowej budynku;

12) utrzymanie obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i ich odbudowy;

13) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wskaźnik ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej (wyrażony w procentach), a powstały z podzielenia terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację wraz z wodą powierzchniową na tym terenie, przez powierzchnię całej działki budowlanej;

14) 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, obsługi komunikacji i transportu (w tym stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego lub rolniczego, środków transportu, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw z towarzyszącymi im obiektami gastronomicznymi i hotelowymi itp.) oraz magazynowo-składową, usług handlowych (w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, garażami, miejscami postojowymi, a także dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 stalowych.

§ 6. 1. 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) nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 7. 1. Sytuowanie budynków względem dróg obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków gospodarczych niespełniających warunku nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3. Dopuszcza się utrzymanie pozostałych budynków.

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

§ 9. Przy rozbudowie istniejących budynków, których geometria dachów nie spełnia ustaleń określonych w przepisach rozdziału 7, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów. § 10. Na całym obszarze planu ogranicza się wielkość tablic i urządzeń reklamowych instalowanych na działkach, budynkach i ogrodzeniach do maksymalnej powierzchni – 16 m²

§ 11. 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

§ 12. Ze względu na istniejące uwarunkowania nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie (w tym terenów górniczych) lub narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, określonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

§ 15. W sytuacji wystąpienia na działce budowlanej uciążliwości wywołanych hałasem, zapyleniem lub wibracjami, budynki przeznaczone na pobyt ludzi wymagają zastosowania środków technicznych zmniejszających poziom uciążliwości do wartości dopuszczalnych i zwiększających odporność budynku na zagrożenia i uciążliwości.

§ 16. Wyznaczone planem tereny, oznaczone symbolem „P” pod względem akustycznym nie zostały zaliczone do żadnego z terenów wymienionych w przepisach odrębnych

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

§ 18. Wyznaczone planem tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. 1. Zakaz podziału na działki.

2. Działki mogą być wydzielane wyłącznie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i poszerzenia drogi.

§ 20. Nie określa się terenów do objęcia scaleniem. **Rozdział 5.**

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. Obsługę komunikacyjną terenu zapewnia droga publiczna nie objęta planem, a przylegająca do wyznaczonego terenu od strony południowej.

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

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

§ 24. Dopuszcza się budowę parkingów i miejsc postojowych w pasie terenu między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, nie naruszając ustaleń planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 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 60 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych;

3) w przypadku realizacji obiektu gastronomicznego, licząc łącznie:

- a) jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 60 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.

§ 26. W terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów ustala się obowiązek urządzenia miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w liczbie – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej, magazynów i składów.

§ 27. Ustala się zakaz utwardzania powierzchni dróg i parkingów żużlem, popiołem i innymi materiałami pyłącymi.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 28. 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 odrębnych.

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

3. Dopuszczają się możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w pasach terenu między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

4. Sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w pasie przydrogowym wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.

§ 29. 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 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: istniejące i projektowane, według zapotrzebowania, stacje transformatorowe, istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
- 7) zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie, docelowo z preferencją dla niewęglowych czynników ciepła.

Rozdział 7.

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 30. 1. W obrębie ewidencyjnym – Lipie, 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:

- 1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 40 m od krawędzi jezdni drogi krajowej, oznaczonej w planie obowiązującym symbolem 1 KGP(S),
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy od pozostałych dróg – według załącznika graficznego,
- c) wysokość obiektów budowlanych realizowanych w ramach określonego planu przeznaczenia - do 16 m (nie dotyczy urządzeń technologicznych), z realizacją dachów płaskich lub pozostałych,
- d) maksymalne nachylenie połaci dachowych – do 40°,
- e) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8,
- f) minimalna intensywność zabudowy 0,1,
- g) maksymalny wskaźnik zabudowy działki 0,8,
- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obrębie działki - 15 % powierzchni działki,
- i) dla projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach min. 3 m x 2 m z dojazdem do drogi publicznej;
- j) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków (w tym budynku mieszkalnego), spełniających warunek nieprzekraczalnej linii zabudowy, o powierzchnię stanowiącą do 30% obecnej powierzchni zabudowy,
- k) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków (w tym budynku mieszkalnego), spełniających warunek nieprzekraczalnej linii zabudowy do wysokości 10 m,
- l) obiekty budowlane oraz pokrycia dachów w kolorystyce pastelowej.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 31. Zmianą planu miejscowego ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: dla terenów: - P - 10 %

§ 32. 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.

§ 33. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Wiesława Koczywās

[illegible]

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/142/12
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 31 lipca 2012 r.

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 Lipie i w ciągu 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/142/12
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 31 lipca 2012 r.

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 Lipie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z przepisami o finansach publicznych należą do zadań własnych gminy