

**UCHWAŁA NR XXVI/143/12
RADY GMINY CZERNIEWICE**

z dnia 31 lipca 2012 r.

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

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. 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 Podkonice Duże.

§ 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;

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. Ileć 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) 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;

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

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

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

9) 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 punktu przekrycia;

10) 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 roślinność wraz z wodą powierzchniową na tym terenie, przez powierzchnię całej działki budowlanej;

11) 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), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, garażami, miejscami ostożkowymi, a także dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią.

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 i 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) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 3) nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

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

§ 8. 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.

4. Przed wydaniem pozwolenia na budowę obiektów budowlanych (w tym wież, kominów, masztów, słupów itp.) o wysokości 50 m npt. i powyżej, należy wystąpić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – Wydział Lotniskowy (ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa 65) poprzez WSzW w Łodzi, w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

§ 9. Na całym obszarze planu ogranicza się wielkość tablic i urządzeń reklamowych instalowanych na działkach, budynkach i ogrodzeniach do maksymalnej powierzchni – 16 m².

§ 10. 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

§ 11. 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.

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

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

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

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

§ 16. Wyznaczone planem tereny znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki.

§ 17. Wyznaczone planem tereny znajdują się w Obszarze Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 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.

§ 19. Wielkość i kształt wydzielanych działek winny umożliwiać funkcjonowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Dzielona i wydzielana pod zabudowę produkcyjno- magazynowo- usługowo-składową działka winna spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość działki pod zabudowę w linii rozgraniczającej drogi 50m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²;
- 3) kąt nachylenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nawiązujący do istniejących granic lub prostopadły do nich.

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

§ 21. Nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają:

- 1) drogi publiczne nie objęte planem, a przylegające do wyznaczonych terenów;
- 2) drogi wewnętrzne;
- 3) dojazdy i dojścia, ciągi pieszo-jezdne oraz dostępność do dróg publicznych określona przez przepisy odrębne.

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

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

§ 25. 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.

§ 26. 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.

§ 27. 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.

§ 28. Ustala się zakaz utwardzania powierzchni dróg i parkingów żużlem, popiołem i innymi materiałami pylącymi.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 29. 1. Ustala się, w zależności od potrzeb, wyposażenie terenu w sieć 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. Dopuszcza się możliwość 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.

§ 30. 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:

- 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.

2. W przypadku lokalizacji wewnętrznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV należy wydzielić działkę o wymiarach 6 m x 5 m z dojazdem do drogi publicznej.

Rozdział 7. Przeznaczenie terenu,

parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 31. 1. W obrębie ewidencyjnym - Podkonice 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 P:

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

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną wyznaczoną w obowiązującym planie i oznaczoną symbolem 17 KL,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy - według załącznika graficznego,

c) wysokość obiektów budowlanych realizowanych w ramach określonego planem przeznaczenia - do 50 m,

d) nie ustala się geometrii dachów na budynkach,

e) wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,8,

f) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8,

g) minimalna intensywność zabudowy 0,1,

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

i) obiekty budowlane oraz pokrycia dachów w kolorystyce pastelowej.

Rozdział 8.
Postanowienia końcowe

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

§ 33. 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.

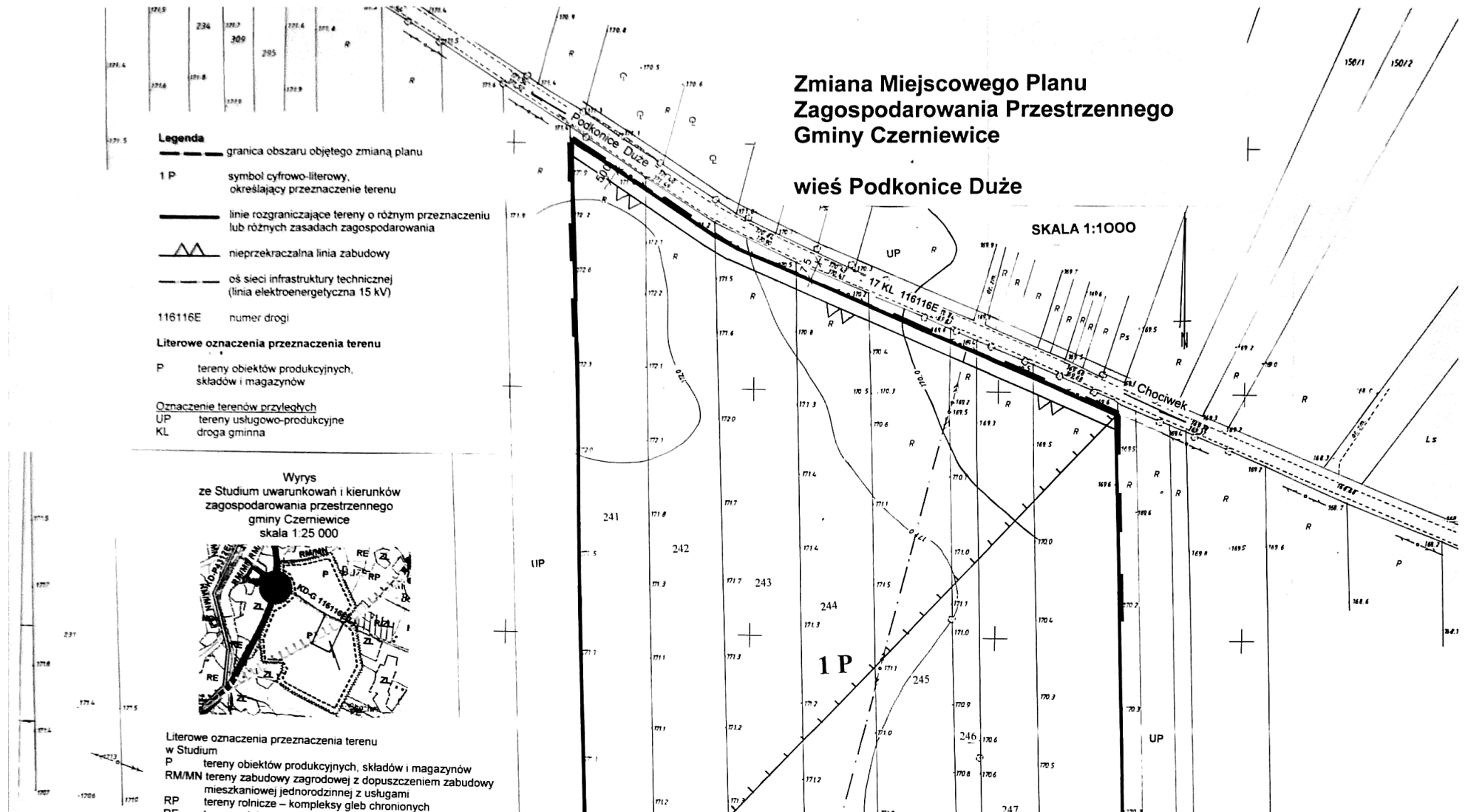
§ 34. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

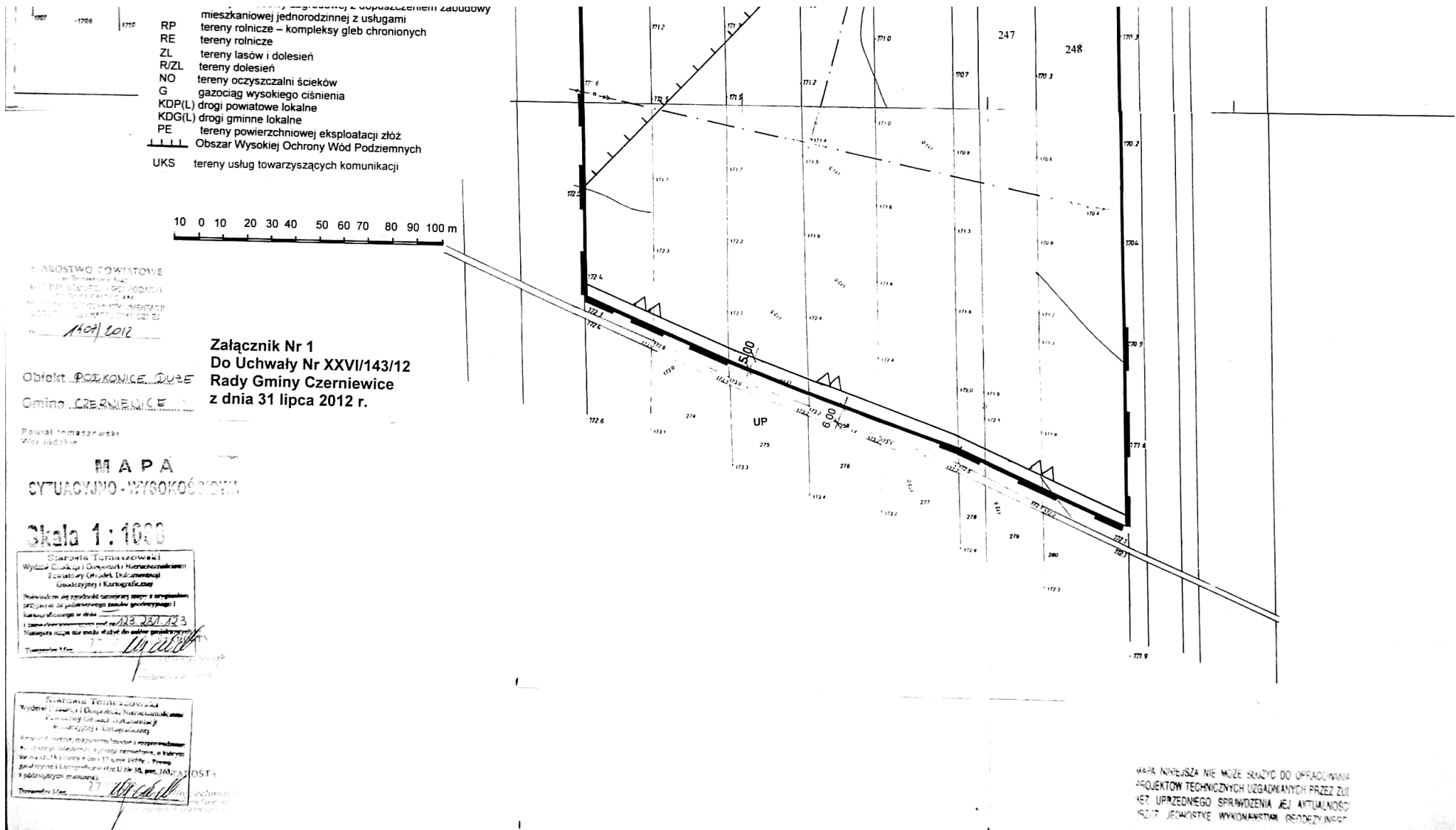
Przewodnicząca Rady Gminy

Wiesława Koczywās

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVI/143/12
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 31 lipca 2012 r.



Arkusz nr 2



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/143/12
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 Podkonice Duże 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/143/12
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 Podkonice Duże nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, która zgodnie z przepisami o finansach publicznych należą do zadań własnych gminy.