

**UCHWAŁA NR XXXIII/178/13
RADY GMINY CZERNIEWICE**

z dnia 30 stycznia 2013 r.

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

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. 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, 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, z 2005 r. 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 z 2011 r. 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. z 2012 r. Dz.U. poz.647) 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 **Czerniewice**.

§ 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) literowe oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - f) osie sieci infrastruktury technicznej,
 - g) strefę ochrony widokowej (ekspozycji) „E” i”E1”;
- 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. Ilekróć w planie jest mowa o:

- 1) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości położone w granicach niniejszego planu;
- 2) **teren** – 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 i 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) **utrzymanie obiektów budowlanych** - należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy;
- 12) **zachowanie obiektów budowlanych** - należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach przebudowy i remontów, w tym termomodernizacji, dobudowy wiatrłapów, urządzeń dla niepełnosprawnych, sztywów dźwigowych itp. bez możliwości odbudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektu budowlanego;
- 13) **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 urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność wraz z wodą powierzchniową na tym terenie, przez powierzchnię całej działki budowlanej;
- 14) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonej symbolem „MN” - należy rozumieć działania ograniczone do budowy nowych budynków”jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 15) **teren zabudowy usługowej**, oznaczonym symbolem „U” – należy przez to rozumieć teren, na którym realizowane będą działania ograniczone do projektowania nowych obiektów 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 400m²), gastronomii (w tym domy weselne), turystyki oraz inne o podobnym charakterze, usług nieprodukcyjnych, takich jak: krawiectwo, fryzjerstwo, usługi projektowe itp. usług rzemieślniczych o nieznacznym oddziaływaniu na środowisko z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami, oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 16) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczonym symbolem „MN, U” – należy przez to rozumieć teren, na którym realizowane są działania ograniczone 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 400m²), 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 z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami, oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 17) **teren rolny**, oznaczonym symbolem „R” – należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na gruntach, między innymi, takich jak :
 - a) określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne,
 - b) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,

- c) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - d) pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych,
 - e) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
 - f) zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa,
 - g) pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych;
- 18) **przedsięwzięciach o nieznacznym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub o ile odstąpiono od konieczności opracowania raportu oddziaływania na środowisko w przypadku przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej), lub nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000.

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. Usytuowanie budynków względem dróg obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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

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

§ 8. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi obowiązuje zakaz lokalizacji w obrębie jednej działki więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 9. 1. Od strony dróg ustala się zakaz realizacji ogrodzeń :

- 1) pełnych;
- 2) z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
- 3) o wysokości powyżej 1,6 m.

2. Istniejące ogrodzenia mogą być użytkowane w sposób tymczasowy z prawem do ich zachowania.

§ 10. 1. Utrzymanie istniejących lub budowa nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz stacji transformatorowych ze średniego na niskie napięcie wymaga zbadania oddziaływania na zabudowę, zachowania warunków bezpieczeństwa prawidłowej eksploatacji tych linii i stacji ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą.

2. Warunek ustanowienia nieprzekraczalnej linii zabudowy od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać z chwilą likwidacji tej linii, bądź jej skablowania.

§ 11. 1. Na całym obszarze planu ogranicza się wielkość tablic i urządzeń reklamowych instalowanych na działkach, budynkach i ogrodzeniach do maksymalnej powierzchni – 2 m².

2. Tablice i urządzenia reklamowe mogą być instalowane na elewacjach budynków, o ile dotyczą działalności prowadzonej w obrębie działki, na której znajduje się budynek.

§ 12. 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

§ 13. Zewzględu na istniejące uwarunkowania nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

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

§ 16. Teren o symbolu MN,U pod względem akustycznym został zaliczony, na podstawie przepisów prawa ochrony środowiska, do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

§ 17. Ustala się zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) konserwatorską strefą ochrony widokowej „E” i „E1” objęto teren umożliwiający ekspozycję zespołu kościoła i założenia parkowo - dworskiego we wsi Czerniewice,
- 2) w granicach stref „E” i „E1” ustala się:
 - a) nieprzekraczalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalną wysokość do okapu 4,5 m,
 - c) maksymalną wysokość budynku do kalenicy dachu 9 m..

§ 18. Zagospodarowanie terenu powodujące przebudowę urządzeń melioracyjnych - na warunkach wynikających z przepisów odrębnych..

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. 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

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

§ 21. 1. Dzielona i wydzielana pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną usługową działka winna spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość działki pod zabudowę w linii rozgraniczającej drogi 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 3) kąt nachylenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nawiązujący do istniejących granic.

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.

3. Dopuszcza się działki budowlane mniejsze niż określone w ust. 1, o ile wydzielone zostały do dnia uchwalenia planu.

§ 22. Nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. Obsługę komunikacyjną terenów zapewnia droga publiczna nie objęta niniejszym planem, a przylegająca do wyznaczonych terenów i oznaczona w planie obowiązującym symbolem 5 KZ.

§ 24. Dojścia lub dojazdy wydzielane w obrębie poszczególnych terenów nie są, w rozumieniu niniejszego planu, drogami (ulicami) publicznymi.

§ 25. Realizacja wyznaczonego planem przeznaczenia pod usługi wymaga budowy parkingu wewnętrznego lub zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej.

§ 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 100 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 50 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 budynku mieszkalnego – minimum 1 stanowisko na jedno mieszkanie z uwzględnieniem miejsc w garażach.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 27. 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. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

4. Sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym i przydrogowym uzgodnić z zarządcą drogi.

§ 28. 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 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, projektowane niekonwencjonalne źródła energii (zakaz lokalizacji wiatraków);
- 7) zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie, docelowo z preferencją dla niewęglowych czynników ciepła, w tym niekonwencjonalne źródła 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

§ 29. 1. W obrębie ewidencyjnym – Czerniewice, wyznacza się tereny 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 terenów oznaczonych symbolem **1 MN, U**:

- 1) przeznaczenie – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;**
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i usługowa,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych liczona od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu do 9 m,
 - d) maksymalna wysokość do okapu – 4,5 m,
 - e) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych,
 - f) maksymalne nachylenie połaci dachowych dwuspadowych – od 30° do 45°,
 - g) dopuszcza się realizację dachów mansardowych bez ograniczeń dla kąta nachylenia połaci,
 - h) dostęp do pomieszczeń użyteczności publicznej bez konieczności pokonywania schodów,
 - i) wysokość pozostałych budynków do 5,0 m od poziomu terenu rodzimego,
 - j) dachy na budynkach niemieszkalnych o nachyleniu połaci – maksymalnie do 35°,
 - k) udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 40% powierzchni działki,
 - l) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,4,
 - m) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - n) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,

- o) odległości obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- p) obiekty budowlane oraz pokrycia dachów w kolorystyce pastelowej,
- r) teren w części położony w strefie ochrony widokowej (ekspozycji) „E” i „E1” – realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu podlega rygorom ochrony konserwatorskiej na warunkach zawartych w przepisach odrębnych oraz rygorom ochrony ustanowionym w niniejszej uchwale,
- s) nieprzekraczalna linia zabudowy – minimum 8 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie obowiązującym symbolem 5 KZ i nie bliżej niż linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **2 U**:

1) przeznaczenie – **tereny zabudowy usługowej**,

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) zabudowa usługowa,
- b) wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalna wysokość budynków do kalenicy dachu do 10 m,
- d) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych,
- e) maksymalne nachylenie połaci dachowych dwuspadowych – od 30° do 45°,
- f) dostęp do pomieszczeń użyteczności publicznej bez konieczności pokonywania schodów,
- g) wysokość pozostałych budynków do 5,0 m od poziomu terenu rodzimego,
- h) dachy na budynkach innych niż usługowe o nachyleniu połaci – maksymalnie do 35°,
- i) dopuszcza się realizację dachów mansardowych bez ograniczeń dla kąta nachylenia połaci,
- j) udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 30% powierzchni działki,
- k) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,4,
- l) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- m) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
- n) odległości obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- o) obiekty budowlane oraz pokrycia dachów w kolorystyce pastelowej,
- p) nieprzekraczalna linia zabudowy – minimum 8 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie obowiązującym symbolem 5 KZ i nie bliżej niż linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- r) zagospodarowanie terenu w pobliżu linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z zasadami określonymi w § 10 i przepisach odrębnych.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenów oznaczonych symbolem **3 MN, U**:

1) przeznaczenie – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i usługowa,
- b) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych liczona od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu do 9 m,
- d) maksymalna wysokość do okapu – 4,5 m,
- e) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych,

- f) maksymalne nachylenie połaci dachowych dwuspadowych – od 30° do 45°,
- g) dopuszcza się realizację dachów mansardowych bez ograniczeń dla kąta nachylenia połaci,
- h) dostęp do pomieszczeń użyteczności publicznej bez konieczności pokonywania schodów,
- i) wysokość pozostałych budynków do 5,0 m od poziomu terenu rodzimego,
- j) dachy na budynkach niemieszkalnych o nachyleniu połaci – maksymalnie do 35°,
- k) udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 40% powierzchni działki,
- l) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,4,
- m) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- n) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8;
- o) odległości obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z przepisami odrębnymi,
- p) obiekty budowlane oraz pokrycia dachów w kolorystyce pastelowej,
- r) nieprzekraczalna linia zabudowy – minimum 8 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie obowiązującym symbolem 5 KZ i nie bliżej niż linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- s) zagospodarowanie terenu w pobliżu linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z zasadami określonymi w § 10 i przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczegółowe warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **4 R**:

- 1) przeznaczenie – **tereny rolne**,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zabudowa rolnicza,
 - b) istniejące siedliska z prawem do utrzymania,
 - c) zakaz lokalizacji nowych siedlisk,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych liczona od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu do 10 m,
 - e) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - f) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych,
 - g) maksymalne nachylenie połaci dachowych dwuspadowych – od 30° do 45°,
 - h) dopuszcza się realizację dachów mansardowych bez ograniczeń dla kąta nachylenia połaci,
 - i) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich do 8 m liczona od poziomu terenu rodzimego,
 - j) wysokość pozostałych budynków do 5,0m liczona od poziomu terenu rodzimego,
 - k) dachy na budynkach niemieszkalnych o nachyleniu połaci – maksymalnie do 35°,
 - l) udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 30% powierzchni działki, l) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,4,
 - m) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - n) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
 - o) odległości obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z przepisami odrębnymi,
 - p) obiekty budowlane oraz pokrycia dachów w kolorystyce pastelowej,
 - r) nieprzekraczalna linia zabudowy – minimum 8 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej w planie obowiązującym symbolem 5 KZ i nie bliżej niż linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- s) zagospodarowanie terenu w pobliżu linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z zasadami określonymi w § 10 i przepisach odrębnych.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 30. Zmianą planu miejscowego ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

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

- § 32. 1. 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 Koczywąg

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/178/13
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 30 stycznia 2013 r.

Mapa

KERG: 1244-11/2012
Liczba dziennika: 1025/2012
Nazwa miejscowości: Czerniewice, ul. Wschodnia
Identyfikator i nazwa jednostki ewidencyjnej: 101604_2 gm. Czerniewice
Identyfikator i nazwa obrębu ewidencyjnego: 101604_2.0006
Działka nr 401

Układ współrzędnych „1965”
Poziom odniesienia „Kronsztadt 60”

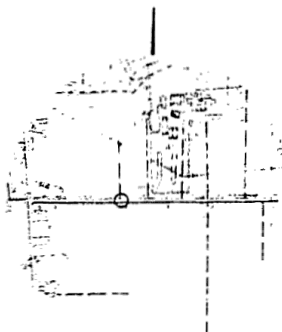
Mapa służy do celów projektowych w zakresie opracowania i stanowi załącznik do projektu w ZUD.
Stan aktualności na dzień 29.03.2012 r.

Niniejszą mapę na podstawie mapy zasadniczej w skali 1: 1000, sekcja nr 123.144.191, 192 oraz własnego pomiaru z 29.03.2012 r. opracował:

Tomaszów Mazowiecki, dnia 04.04.2012 r.
Granice wniesiono na podstawie danych z ewidencji gruntów.
Nie badano słuszności drogowej.
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wskazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

MAPA **SYTUACYJNO – WYSOKOŚCIOWA** Skala 1: 1000

----- zasięg opracowania



Szkie orientacyjny w skali 1: 25 000

Załącznik Nr 1 **Do Uchwały Nr XXXIII/178/13** **Rady Gminy Czerniewice** **z dnia 30 stycznia 2013 r.**



Literowe oznaczenia przeznaczenia terenu w Studium

MN/U	tereny mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
RM/MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej
UP	tereny usługowo-produkcyjne
RPZ	tereny produkcji zwierzęcej
RE	tereny rolne
RP	tereny rolne-kompleksy gleb chronionych
RZ	tereny dolin rzecznych, cieków i trwałych użytków zielonych
ZP	parki wpisane do rejestru zabytków i ewidencji konserwatorskiej
W	tereny wód powierzchniowych
G	gazociąg wysokiego ciśnienia
KD-P	drogi powiatowe



strefa ochrony widokowej (ekspozycji) „E” i „E1”



strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”



układ przestrzenny wsi podlegający ochronie



parki wpisane do rejestru zabytków



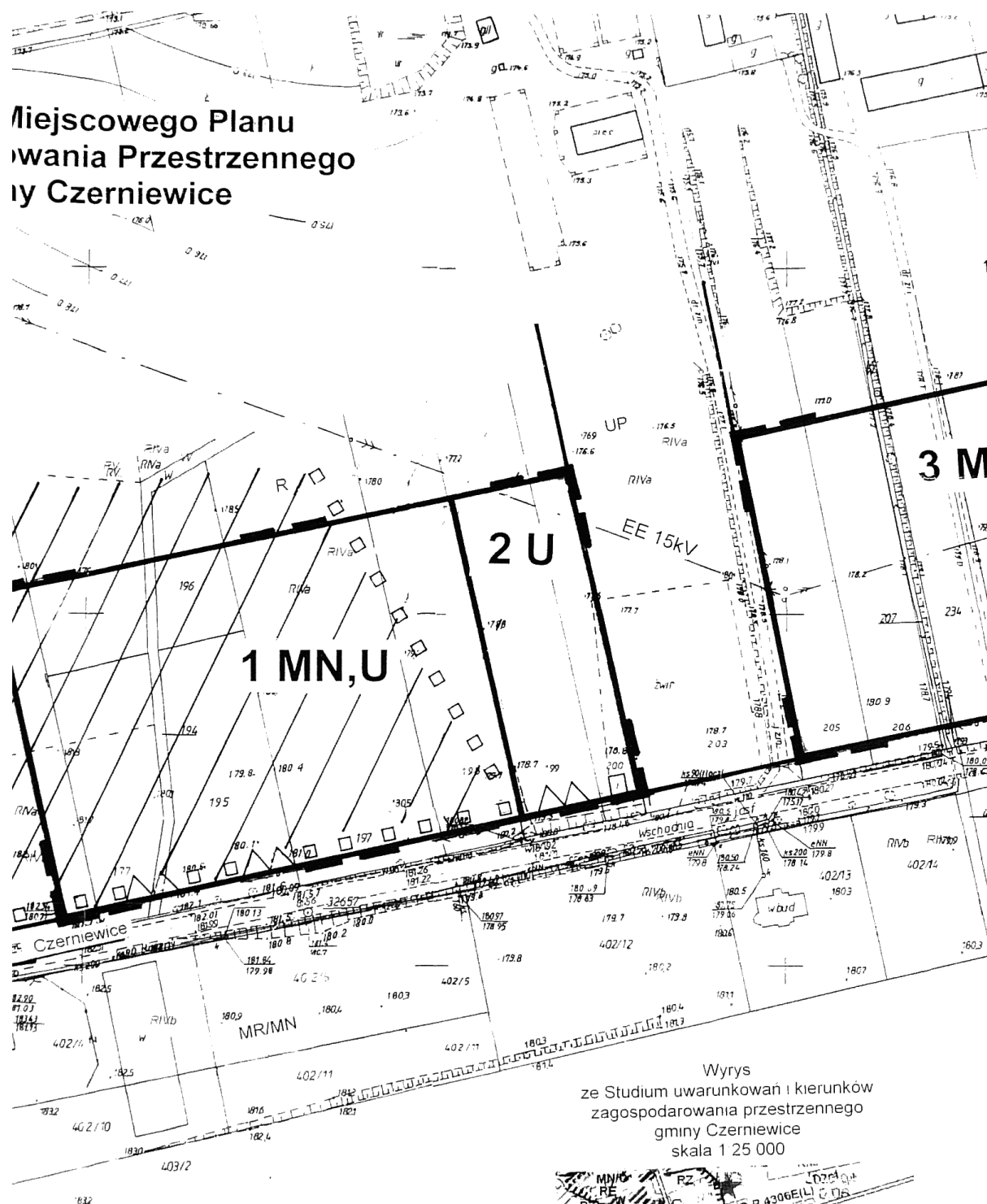
obiekty architektoniczne w ewidencji konserwatorskiej



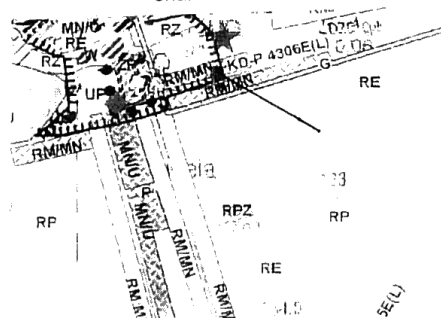
pomniki przyrody

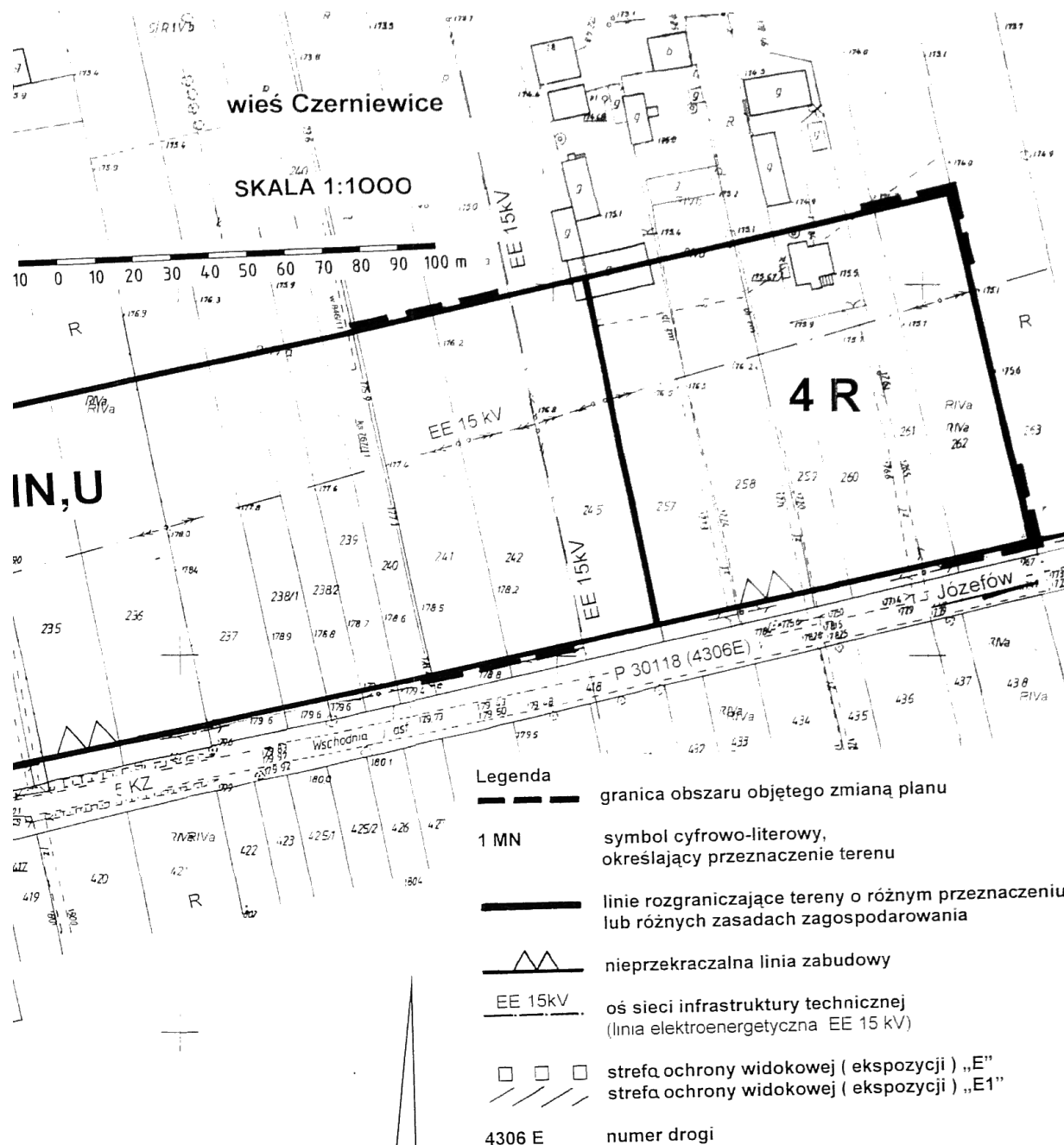


Miejscowego Planu uwalniania Przestrzennego w Czerniewie



Wyrys
ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
gminy Czerniewice
skala 1:25 000





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/178/13
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 30 stycznia 2013 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 Czerniewice 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 XXXIII/178/13

Rady Gminy Czerniewice

z dnia 30 stycznia 2013 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 Czerniewice nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z przepisami o finansach publicznych należą do zadań własnych gminy.