

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZARNOŻYŁY
z dnia 2016 roku

**w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Łagiewniki**

Działając na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961,1250) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2016 r. poz. 446), oraz w związku z Uchwałą Nr XV/72/2016 z Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łagiewniki, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły, przyjętego uchwałą Nr IV/12/2015 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 stycznia 2015 r., **Rada Gminy Czarnożyły uchwala, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

ROZDZIAŁ I

Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łagiewniki, zwany dalej planem, składający się z:

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

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr XV/72/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łagiewniki;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Czarnożyły, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone w rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, parkingi,

zieleń, elementy małej architektury w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenu;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości);
- 8) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 10) **budynkach inwentarsko-składowych** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do hodowli i chowu inwentarza żywego i przechowywania produktów rolnych oraz narzędzi i maszyn rolniczych;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 14) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 15) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§ 3.1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,

- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - e) linie zabudowy;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu.

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

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

- 1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RMn**;
- 2) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **Up**;
- 3) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej– oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**.

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

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

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 8. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RMn**, w zakresie jego przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi, obiekty i urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolno stojącego, lokalizacja budynku bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią możliwa tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych – prawo budowlane;
- 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolno stojące lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do tego budynku, tworzących jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
- 5) w zabudowie zagrodowej ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolno stojące, sytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynków inwentarsko-składowych lub dobudowane do tych budynków, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
- 6) w zabudowie zagrodowej ustala się realizację budynków inwentarsko-składowych jako wolno stojących, dopuszcza się realizację tych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) ustala się realizację pomieszczeń usługowych, wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 8) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 9) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:

- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy działki dzielonej;
 - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
 - 2000 m² dla działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową,
 - 1000 m² dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
 - 25,0 m dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych,
 - 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie miejscowy dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi.
- 10) ustalenia § 8 ust. 2 pkt 9 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną lub dojazdową do pól, której szerokość nie powinna być mniejsza niż 5 m.
 - 11) ustalenia § 8 ust. 2 pkt 9 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne;
 - 12) dopuszcza się wyznaczenie nowych działek przeznaczonych pod drogi wewnętrznej, w tym dojazdu do pól, o szerokości nie mniejszej aniżeli 5 m;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych i ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed splotem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące splot wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 5) przyjmuje się klasyfikację akustyczną terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu
- 7) ustala się ochronę istniejących zadrzewień (w tym samosiejki), nie kolidujących z użytkowaniem terenu.

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

- 1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,

- b) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) ustala się wysokość budynku inwentarsko-składowego nie więcej niż 11 m,
 - d) wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
 - e) dopuszcza się w budynkach lokalizację jednej kondygnacji podziemnej.
- 2) ustala się kolorystykę obiektów oraz pokrycia dachowego a także spadek połaci dachowych i inne wymagania:
- a) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45° , z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych;
 - b) stosowanie w budynkach gospodarczych, garażach a także inwentarsko-składowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45° , w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
 - c) zakazuje się stosowania kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, zakazuje się używania jaskrawych kolorów;
 - d) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni, grafitu i szarości,
 - e) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i takiej samej kolorystyce;
 - f) kolorystykę wykończenia elewacji budynków, naturalną, dostosowaną do pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
 - g) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków.
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż:
- a) 60% powierzchni tej działki w zabudowie zagrodowej,
 - b) 30% powierzchni tej działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą:
- a) dla zabudowy zagrodowej - do 0,8,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do 0,6;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05.
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości:
- a) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej,
 - b) 60% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z drogi publicznej - powiatowej, oznaczonej na rysunku symbolem KDZ;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;

- 3) dla obsługi działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy; dla obiektów mniejszych niż 100 m², minimum 1 miejsce postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

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

- 1) W razie konieczności przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy terenu podlegającego podziałowi;
 - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
 - 2000 m² dla działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową,
 - 1000 m² dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
 - 25,0 m dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych,
 - 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 9.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up**, w zakresie jego przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym, usługi sportu i rekreacji budynki gospodarcze i garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu;
- 2) nakazuje się przy realizacji nowej zabudowy zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu drogi publicznej.
- 3) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jeszcze jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym usługowym jako budynku wolno stojącego, dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się realizację budynków: gospodarczych, garaży jako wolno stojących lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

- 6) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy działki dzielonej;
 - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 20,0 m,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie miejscowy dróg publicznych;
- 7) ustalenia § 9 ust. 2 pkt 6 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną lub dojazdową do pól, której szerokość nie powinna być mniejsza niż 5 m.
- 8) ustalenia § 9 ust. 2 pkt 6 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne;
- 9) dopuszcza się wyznaczenie nowych działek przeznaczonych pod drogi wewnętrznej, w tym dojazdu do pól, o szerokości nie mniejszej niż 5 m;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków przemysłowych do wód powierzchniowych i ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezienie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 5) przyjmuje się klasyfikację akustyczną terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

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

- 1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się wysokość budynku usługowego nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,
 - b) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
 - d) dopuszcza się w budynkach lokalizację jednej kondygnacji podziemnej.

- 2) ustala się kolorystykę obiektów oraz pokrycia dachowego a także spadek połaci dachowych i inne wymagania:
 - a) stosowanie w budynkach usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych;
 - b) stosowanie w budynkach gospodarczych i garażach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°;
 - c) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i takiej samej kolorystyce;
 - d) kolorystykę wykończenia elewacji budynków, naturalną, dostosowaną do pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
 - e) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym.
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie obecnych: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, geometrii dachów oraz rzędnej parteru;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 50% powierzchni tej działki;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,8;
- 6) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05.
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 30% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z drogi publicznej - powiatowej, oznaczonej na rysunku symbolem KDZ;
- 2) dla obsługi działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy; dla obiektów mniejszych niż 50 m², minimum 1 miejsce postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;

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

- 1) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości gdyż nie ma takiej potrzeby.

§ 10.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R**, w zakresie jego przeznaczenia ustala się:

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

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

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: plan nie przewiduje dokonywania podziału na działki innego niż określony w przepisach odrębnych – ustawa o gospodarce nieruchomościami.

5. Ustalenia § 9 ust 4 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól, których szerokość nie może być mniejsza niż 5 m.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

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

- 1) wyznacza się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ z przeznaczeniem pod drogi publiczne;
- 2) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ ustala się - klasę drogi „Z” – zbiorczą, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m; w granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą oraz pas terenu o szerokości od 2,0 m i do 4,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych drogi do rowu przydrożnego, dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn słupowych w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDZ.

ROZDZIAŁ V

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

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

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

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

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

§ 14. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

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

§ 15. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

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

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostęp do drogi publicznej;
- 3) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny, ustala się:

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

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła wolnostojących lub wbudowanych w budynki;
- 2) ustala się stosowanie paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

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

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

ROZDZIAŁ V

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

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

ROZDZIAŁ VI

Ustalenia końcowe

§ 22. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły, przyjętego uchwałą Nr XV/57/2004 Rady Gminy w Czarnożyłach z dnia 29 marca 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2004 r., Nr 164, poz. 1494.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnożyły.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy w Czarnożyłach

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Czarnożyły ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebą przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łagiewniki było wyznaczenie w obszarze tej wsi terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Do Urzędu gminy Czarnożyły w 2012 r. na etapie sporządzania studium wpłynęły wnioski o zmianę przeznaczenia terenów rolnych na tereny budowlane o funkcji mieszkaniowej. Zgodnie z przeprowadzoną analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Czarnożyły, przyjętą uchwałą nr **XV/70/2016** z dnia **z dnia 9 marca 2016 roku** na terenie gminy jest duże zapotrzebowanie na nowe tereny o funkcji mieszkaniowej. Wynika to z faktu uruchomienia w najbliższym czasie kopalni na terenie Gminy Złoczew oraz wyznaczenie bardzo dużych terenów przeznaczonych pod zwałowiska na terenie gminy Ostrówek. Obecnie można zauważyć ogromne zainteresowanie ludności wysiedlanej z tych właśnie terenów budową nowych domów na terenie gminy Czarnożyły. Zatem można stwierdzić, że niemniejszy plan jest zgodny z wynikami analizy aktualności polityki planistycznej gminy Czarnożyły.

Plan jest zgodny z ustaleniami aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły, przyjętego uchwałą Nr IV/12/2015 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 stycznia 2015 r. Na obszarze objętym przedmiotowym planem studium przewiduje następujące funkcje:

- ✓ RMn – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych gdzie funkcją dominującą dla całego ciągu zabudowy jest zabudowa zagrodowa natomiast funkcją dopuszczalną jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa oraz agroturystyka;
- ✓ Up – tereny zabudowy usług publicznych gdzie dominującą funkcją jest zabudowa usług publicznych natomiast dopuszczalną funkcją jest zabudowa usług sportu i rekreacji;
- ✓ R – tereny rolnicze.

W związku z powyższym Rada Gminy Czarnożyły w dniu 9 marca 2016 r. podjęła uchwałę Nr XV/72/2016 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łagiewniki.

O fakcie przystąpienia do opracowania planu miejscowego społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wieluniu. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych ani organizacji.

W toku trwania procedury planistycznej, Wójt Gminy Czarnożyły rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektonicznej, podczas jej posiedzenia w dniu 18 sierpnia 2016 roku, wyraziła swoją opinię, w tym okresie projekt obydwu dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Projekt planu wraz z prognozą zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od2016 r. do2016 r., w dniu 2016 r. przeprowadzona zostanie również dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko zostaną udostępniane drogą elektroniczną na życzenie. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można będzie składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail).

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalono, gdyż nie ma takiej potrzeby;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymagań w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze gdzie jest już taka zabudowa oraz zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej oraz możliwość rozbudowy sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

- społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Czarnożyły;
- b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej;
 - c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną;
 - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej;
 - e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu wyznaczono tereny zamieszkania, zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową (poprzez istniejącą sieć).

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych - drogi powiatowej nr 4502E klasy zbiorczej;
- 2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących po drodze powiatowej (w relacji Łagiewniki - Lututów) w odległości ok. 0,5 km od terenów przeznaczonych pod zabudowę.
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod drogi rowerowe;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej we wsi Łagiewniki.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. **32 ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778) przyjętej Uchwałą **Nr XV/70/2016, z dnia 9 marca 2016 roku** Rady Gminy Czarnożyły w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Czarnożyły.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie będzie wymagała ponoszenia kosztów ze strony gminy. Obszar objęty ustaleniami MPZP posiada możliwość obsługi komunikacyjnej z istniejącej drogi powiatowej klasy zbiorczej oraz jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej (energię elektryczną i wodociąg). Projekt planu dopuszcza także zbieranie ścieków w szczelnych atestowanych zbiornikach na nieczystości ciekłe – gmina nie będzie musiała, w związku z uchwaleniem niniejszej zmiany planu ponosić kosztów budowy kanalizacji (będzie ona w przyszłości elementem szerszego przedsięwzięcia infrastrukturalnego), a przynajmniej nie będzie to absolutnie niezbędne.

Po stronie przychodów można założyć, że dodatkowe roczne wpływy do budżetu gminy (po zrealizowaniu całości zamierzeń budowlanych) docelowo mogą wynieść około 49 tys. zł. W ciągu 10 lat do budżetu Gminy może wpłynąć około 0,49 mln zł.

Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych kwot nakładów oraz spodziewanych wpływów podatkowych, czyni ten plan całkowicie wykonalnym, plan nie generuje kosztów dla gminy, konsumpcja ustaleń planu przyczyni się do wzrostu dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Czarnożyły podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.