

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZARNOŻYŁY

z dnia 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły

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. z 2016 r. poz. 446) oraz w związku z uchwałą nr XV/73/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, 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 uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, składającą 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, będący 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, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały nr XV/73/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 r

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym;
- 3) **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;
- 4) **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 terenów;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości) wystających nie więcej niż 1,3 m poza

zewnątrzne lico budynku;

6) **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;

7) **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;

8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;

9) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

10) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;

11) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, będącym zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska zaliczonym do przedsięwzięć mogącym zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

12) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;

13) **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 2. Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§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 i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

6) 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;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) 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) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 3) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) działki niesamodzielne, które bez połączenia z działką sąsiednią nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej.
 - 5) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych – tereny zmeliorowane;
 - 6) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§5. Wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN**;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **3R** i **4R**;
- 3) teren dolesień, oznaczony na rysunku planu symbolem **5DZL**;
- 4) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6KDZ**;
- 5) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **7KDL**;

§6.

1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.
2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery 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.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§8. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól, pomieszczenia usługowe realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. W zakresie zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) ze względu na występowanie w granicach terenu 1MN terenów zmeliorowanych, figurujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów:

- a) ustala się możliwość zmiany przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych na cele inne niż rolnicze tylko w sytuacjach wyjątkowych tylko w sytuacjach wyjątkowych, przy braku alternatywnych rozwiązań,
- b) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
- c) ustala się, że w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:
 - zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,
 - wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”.

2) w terenie 1MN, istnieje możliwość wystąpienia zagrożenia hałasem i drganiami ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo drogi krajowej nr 45, w takim przypadku w zabudowie należy zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwość (do poziomu określonego w przepisach odrębnych), na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących 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 ścieków bytowych do rowów melioracyjnych i do 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 zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące wpływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;

5) nakazuje się ogrzewania pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

6) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

jednorodzinną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalnymi linią zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;

2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku mieszkalnego jako budynku wolno stojącego, tylko w przypadku gdy działka budowlana ma szerokość większą niż 16 m,

3) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego, sytuowanego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, tylko w przypadku gdy działka budowlana ma szerokość 16 m i mniej;

4) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolno stojące, sytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do tego budynku, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

5) ustala się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego;

6) ustala się lokalizację budynków na działce budowlanej, sytuowanych równolegle do bocznych granic tej działki;

7) 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;

8) dopuszcza się możliwość podziału działki, 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 1000 m²,

c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m;

9) ustalenia § 8 ust. 4 pkt 8 lit. b i c nie dotyczą przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych, tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne.

10) ustalenia § 8 ust.4 pkt. 8 lit. b i c nie dotyczą przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną lub dojazdową do pól, których szerokość nie powinna być mniejsza niż 5 m;

11) części działek o nr ewid. 518, 519, 520 i 521, zlokalizowanych w granicach planu, nie może być zabudowana jako odrębne nieruchomości (samodzielne działki budowlane); na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej, pozwalających na lokalizację budynku mieszkalnego o szerokości elewacji frontowej minimum 8 m i zagospodarowaniu działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

5. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. W razie konieczności przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m²,

2) minimalną szerokość frontu działki 20 m,

3) granice podziału muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działek stanowiących skrajną granicę terenów scalanych i dzielonych.

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

1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna partu-ru nie więcej niż 50 cm ponad poziomem ternu, wysokość budynku nie więcej niż 10,0 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wy-sokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
 - c) wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej maxi-mum 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, reali-zowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
 - d) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachow-ym,
 - e) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
 - f) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 35% powierzchni tej działki;
 - 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
 - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,6;
 - 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 60% po-wierzchni działki budowlanej.
7. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych oznaczonych symbolami 6KDZ lub 7KDL;
 - 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie:
 - a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na jeden lokal usługowy;
 - 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz prowadzenia działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.
- §9. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3R i 4R**
- 1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zbiorniki wodne, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.
 - 2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) zakazuje się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określo-nych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i zbiorników wodnych;
 - 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do rowów melioracyjnych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
 - 3) ustala się maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z użytkowaniem terenu.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i melioracji i zbiorników wodnych.
4. W zakresie zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - 1) ze względu na występowanie w granicach terenu 3R terenów zmeliorowanych, figurujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów:
 - a) ustala się możliwość zmiany przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych na cele inne niż rolnicze tylko w sytuacjach wyjątkowych tylko w sytuacjach wyjątkowych, przy braku alternatywnych rozwiązań,
 - b) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - c) ustala się, że w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:
 - zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,
 - wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”,
 - d) ustala się zapewnienie pasa gruntu wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń od rowu melioracyjnego w celu umożliwienia prawidłowej eksploatacji.

§10. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5DZL**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren dolesień;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - drogi wewnętrzne w tym drogi dojazdowe do pól; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) zakazuje się lokalizację przedsięwzięć mogących 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 ścieków bytowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
 - 3) ustala się maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z użytkowaniem terenu.
3. 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.

Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§11.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6KDZ** i **7KDL** z przeznaczeniem pod drogi publiczne;
 - 2) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDZ** ustala się - klasę drogi „Z” – zbiorcza, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m (określonej w obowiązującym, dla obszaru gminy, planie miejscowym); w granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą oraz pas terenu o szerokości od 3,1 m do 3,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDL** ustala się - klasę drogi „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, (określonej w obowiązującym, dla obszaru gminy,

planie miejscowym); przekroju 1/2 – jednojezdniowym, dwupasowym; w granicach planu wyznacza się tylko północną linię rozgraniczającą oraz pas terenu o szerokości od 2,2 m do 3,8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) 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;

5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn słupowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem 6KDZ i 7KDL.

2. W zakresie zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) ze względu na występowanie w granicach terenu 6KDZ terenów zmeliorowanych, figurujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów:

a) ustala się możliwość zmiany przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych na cele inne niż rolnicze tylko w sytuacjach wyjątkowych tylko w sytuacjach wyjątkowych, przy braku alternatywnych rozwiązań,

b) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

c) ustala się, że w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:

- zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,

- wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”.

Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§12.

1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez remonty, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji realizowanych w granicach działek budowlanych, w liniach rozgraniczających ulic lub w drogach wewnętrznych przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych; dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach wyznaczonych w planie.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze objętym planem.

§13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie terenów z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą oraz projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych.

§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:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową projektowaną w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji gminnej.

§16. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia;
- 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:

- 1) ustala się czasowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;
- 2) docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego lub niskiego ciśnienia.

§18. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 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 zgodnie z ustaleniami § 8 ust.3 pkt 5.

§19. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) ustala się możliwość zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 3) ustala się 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.

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE

Rozdział 6. 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 7. 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.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Brzeziny 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 Czarnożyły było wskazanie w studium, w obszarze tej wsi, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Przedmiotowe działki, położone w granicach niniejszego planu nie były przeznaczone pod zabudowę, w obowiązującym od 2004 roku planie całej gminy mimo, że leżą w zwartym kompleksie zabudowy wsi: Emanuelina-Czarnożyły-Działy. Plan jest zgodny z ustaleniami aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły, przyjętego uchwałą IV/12/2015 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 stycznia 2015 roku.

W granicach planu, studium przewiduje możliwość przeznaczenia części działek położonych wzdłuż dróg pod: zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych natomiast jako funkcja dominująca oraz funkcją dopuszczalną zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, agroturystyka.

W związku z powyższym Rada Gminy Czarnożyły w dniu 9 marca 2016 r. podjęła uchwałę Nr XV/73/2016 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły.

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 obydwa 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 projekty obydwu dokumentów zostaną przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Projekt planu wraz z prognozą zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach2016 roku, w tym czasie przeprowadzona zostanie również dyskusja publiczna nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu i prognoza 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 wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 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 i elewacji 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 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 – zgodnie z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, Delegatura w Sieradzu w granicach planu nie występują zabytki nieruchome, w tym archeologiczne;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów 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 mieszkaniowej w obszarze gdzie: już istnieje zabudowa, jest zapewniona obsługa komunikacyjna terenów bezpośrednio z istniejących dróg publicznych oraz możliwość rozbudowy sieci infrastruktury technicznej (w tym budowy sieci kanalizacyjnej);
- 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 – problem zaopatrzenia 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 - gminnej klasy lokalnej i powiatowej klasy zbiorczej;
- 2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących po drodze krajowej nr 45, w odległości poniżej 0,5 km od terenów przeznaczonych pod zabudowę.
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu tereny drogowe ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiego wybudowania dróg, by w ich pasach mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy wzdłuż drogi gminnej i powiatowej we wsiach Czarnożyły-Emanuelina-Działy.

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 planu będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy, ale również przyniesie mu wpływy.

Przewiduje się ponoszenie wydatków związanych wyłącznie z rozbudową układu komunikacyjnego – obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia istniejąca droga gminna klasy lokalnej i droga powiatowa klasy zbiorczej, dla których plan przewiduje poszerzenie pasów drogowych w liniach rozgraniczających (w miarę konieczności wraz z chodnikami i oświetleniem) oraz (również w miarę konieczności) budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (kanalizacja). Do zadań własnych Gminy będzie należała realizacja infrastruktury drogowej drogi gminnej, wykup terenu na poszerzenie drogi i, w

przyszłości budowa infrastruktury technicznej w obu drogach (sieć kanalizacyjna). Zakłada się, że inwestycja ta może przekroczyć kwotę 0,3 mln zł. Jednakże należy zauważyć, że w przypadku sieci kanalizacyjnej nie jest inwestycja bezpośrednio wymagana dla udostępnienia wyznaczonych niniejszą zmianą planu terenów budowlanych, gdyż zakłada on zbieranie ścieków w szczelnych atestowanych zbiornikach na nieczystości ciekłe. Dlatego budowa kanalizacji (która będzie w przyszłości elementem szerszego przedsięwzięcia infrastrukturalnego) nie została zaliczona do bezpośrednio związanych z niniejszym planem, konsekwencji finansowych leżących po stronie budżetu Gminy. Pierwszym podstawowym zadaniem Gminy będzie bowiem wykup terenów prywatnych na poszerzenie istniejących dróg. W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest opracowanie wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie na realizację przewidywanych inwestycji. Bezpośrednimi kosztami wynikającymi z uchwalania planu są więc te, które są związane z wykupem nieruchomości służącym regulacjom własnościowym w obrębie pasa drogowego drogi 7KDL. Przewiduje się, że niosą one około 8 tys. zł.

Należy natomiast założyć, że w związku z realizacją zabudowy wynikającą z ustaleń niniejszej zmiany planu Gmina osiągnie docelowo roczne wpływy z tytułu podatku od nieruchomości na poziomie około 24,5 tys. zł. Dla porządku należy również dodać, że przy założeniu stuprocentowego obrotu nieruchomościami otwartymi na zabudowę w ciągu 5 lat od uchwalenia zmiany planu można się spodziewać jednorazowych wpływów tytułu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na poziomie około 50 tys. zł. Mając na uwadze wysokość spodziewanych wpływów z podatku od nieruchomości można zauważyć, że ich spodziewana łączna kwota będzie w stanie sfinansować, w dającym się przewidzieć horyzoncie czasowym, nie tylko te nakłady na rozbudowę infrastruktury technicznej, które są obecnie niezbędne. W prognozie finansowej nie zostały ujęte, trudne obecnie do oszacowania, wpływy z udziałów w podatkach PIT i CIT przyszłych mieszkańców obszaru planu, a także udział w podatku od czynności cywilnoprawnych związanych z obrotem nieruchomościami, wywołanym uchwaleniem planu. Podsumowując, należy zauważyć, że niniejsza zmiana planu jest wykonalna pod względem finansowym nawet bez uruchomienia finansowania zewnętrznego.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Brzeziny 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.