

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CZARNOŻYŁY**

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wydrzyn**

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 i 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/74/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wydrzyn, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wydrzyn, składający się z:
  - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej 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 realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały nr XV/74/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 roku.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wydrzyn;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1: 1000 zawierający ustalenia graficzne, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym jej integralną część;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach określonych załącznikiem graficznym do uchwały nr XV/74/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 roku;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym;
- 6) **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;
- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, parkingi, zieleń, elementy małej architektury, obiekty użytkowe związane z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 8) **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 zewnętrzne lico budynku;

9) **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;

10) **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;

11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;

12) **udziale procentowym 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, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§3.

1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określonych liniami rozgraniczającymi;

2) zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;

7) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) 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 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) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;

- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m;
  - 5) granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
  - 6) obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków wraz z numerem karty GEZ
  - 7) granice strefy częściowej ochrony konserwatorskiej;
  - 8) działki, które nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;
  - 9) granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia;
  - 10) przeznaczenie terenu;
  - 11) grunty zmeliorowane;
  - 12) granice oraz numer stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§5. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowo cyfrowymi, w których części literowe określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów, zaś części cyfrowe określają kolejne numery poszczególnych terenów.

§6. W obszarze objętym uchwałą wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **od 1RMn do 5RMn** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych ogrodniczych i hodowlanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ZC** – teren cmentarza;
- 3) **od 1R do 5R** – tereny upraw polowych i ogrodniczych;
- 4) **KDL** – teren drogi publicznej gminnej klasy lokalnej;
- 5) **KS** – teren parkingu ogólnodostępnego.

§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 dla terenów, w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną.

§8. Zmiana przytoczonych w Dziale II numerów ewidencyjnych działek nie powoduje utraty mocy ustaleń planu.

## **DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§9.

1. W zakresie **przeznaczenia terenu** oznaczonego na rysunku planu symbolami od **1RMn** do **5RMn** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych ogrodniczych i hodowlanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej terenu, realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, w tym adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej na gospodarstwa agroturystyczne, wiaty, altany ogrodowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól, zbiorniki wodne.

2. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**,:
  - 1) dla terenów **3RMn** i **4RMn** w całości oraz fragmentów terenów **1RMn**, **2RMn** i **5RMn** położonych na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, z których wody odprowadzane są do, leżących poza obszarem planu, rowów ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych i gruntów zmeliorowanych, ustala się:
    - a) możliwość zmiany przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych na cele inne niż rolnicze 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,
  - 2) w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:
    - a) zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,
    - b) wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”.
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:
  - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz zbiorników wodnych;
  - 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do ziemi i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
  - 3) ustala się ochronę istniejących zadrzewień nie kolidujących z użytkowaniem terenu;
  - 4) 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;
  - 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;
  - 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na:
    - a) 30% dla zabudowy zagrodowej,
    - b) 60% dla zabudowy mieszkaniowa jednorodzinnej;
  - 7) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw stałych, ciekłych lub gazowych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.
  - 8) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:
  - 1) w obszarze planu, w granicach terenu **5RMn** leży wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków stanowisko archeologiczne Wydrzyn 3 (nr 21 na arkuszu 77-43 AZP);
  - 2) fragmenty terenów **1RMn**, **3RMn**, **4RMn** i **5RMn** położone są w obrębie konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
  - 3) w obszarze stanowiska archeologicznego Wydrzyn 3 (nr 21 na arkuszu 77-43 AZP), którego lokalizację przedstawiono na rysunku planu, roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności należy

prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, przedstawionych na rysunku planu, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

5. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;

2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

3) ustala się realizację budynku mieszkalnego na działce budowlanej jako wolnostojącego; dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

4) ustala się realizację budynków gospodarczych, garaży i inwentarsko-składowych jako wolnostojących; dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w formie pomieszczeń wbudowanych w jego bryłę, tworzących jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

5) dopuszcza się realizację nowych budynków inwentarsko-składowych gospodarczych i garażowych, lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

6) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego lub gospodarczego, a także adaptację na ten cel budynków inwentarsko-składowych;

7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i remontu z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy określonych w niniejszym paragrafie, z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynków oraz stosowanie innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku;

8) części działek o nr ewid. 805 i 866, położone odpowiednio w terenach 3RMn i 5RMn, nie mogą być zabudowane jako samodzielne działki budowlane; dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym paragrafie, pod warunkiem połączenia z działkami sąsiednimi, w celu uzyskania parametrów działki budowlanej, na której będzie możliwe, zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego zlokalizowanie budynku mieszkalnego o szerokości elewacji frontowej minimum 7 m.

6. W zakresie **scalania i podziałów** oraz **podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady:

1) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:

- a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy nieruchomości dzielonej,
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
  - 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych,
  - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - 25 m dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych;
  - 20m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków sformułowanych w pkt. 1;
  - 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
    - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
    - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
    - d) w przypadku wydzielania działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
    - e) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.
7. W zakresie **zasady i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych z zabudowie zagrodowej i mieszkalnej jednorodzinnej na trzy kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10 m,
    - b) maksymalną wysokość budynków inwentarsko – składowych na nie więcej niż 12 m,
    - c) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan na jedną kondygnację nadziemną, lecz nie więcej niż 6 m,
    - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych wyłącznie w budynkach lokalizowanych poza gruntami zmeliorowanymi,
    - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i prowadzeniem gospodarstwa rolnego - nie więcej niż 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
  - 2) geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów:
    - a) obowiązek stosowania 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) obowiązek stosowania w budynkach gospodarczych, garażowych 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 jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
    - d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
    - e) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,
    - f) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż:
      - 60% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy zagrodowej,
      - 40% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą:
      - dla zabudowy zagrodowej – 1,2,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,8.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:
- 1) w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.
  - 2) w strefie sanitarnej 50 m od terenu cmentarza czynnego oznaczonego symbolem **ZC**, pokazanej na rysunku planu ustala się:
    - a) dla nowej zabudowy obowiązuje uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących zakazów ustanowionych dla stref sanitarnych od cmentarza,
    - b) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się możliwość jej utrzymania, remontu, przebudowy i rozbudowy, pod warunkiem zachowania ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, dotyczących zakazów ustanowionych dla stref sanitarnych od cmentarza;
  - 3) w granicach pokazanego na rysunku planu pasa technologicznego, o szerokości 6,0 m na każdą stronę od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, stanowisk pracy, nasadzeń zielenią wysoką itp;
  - 4) w przypadku skablowania linii 15 kV ustalenia dotyczące pasa technologicznego, zawarte w punkcie 3 przestają obowiązywać.
9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych** ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z drogi publicznej symbolem **KDL**; dopuszcza się obsługę z dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie w tym stanowiących dojazdy do pól, powiązanych z drogą **KDL**;
  - 2) dla obsługi zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
  - 3) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.
- §10.
1. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza;
  - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu określona w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:
- 1) zakazuje się wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
  - 2) ustala się ochronę istniejących zadrzewień nie kolidujących z użytkowaniem terenu;
  - 3) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodującego sływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;
  - 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 20%.
3. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się, że „cmentarz rzymskokatolicki w Wydrzynie” jako wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków i objęty strefą częściowej ochrony konserwatorskiej, podlega ochronie polegającej na:
- 1) zachowaniu lokalizacji, jego ekspozycji krajobrazowej oraz układu rozplanowania, formy przestrzennej i kolorystycznej ogrodzenia, a także zachowaniu historycznych nagrobków – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 2) obowiązku prowadzenia nowych pochówków na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) obowiązku realizacji wszelkich przedsięwzięć budowlanych oraz nowych nasadzeń w obrębie cmentarza na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi;
5. Nie ustala się **zasad scalania i podziałów oraz podziałów nieruchomości**.
6. W zakresie **zasady i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:
  - 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalną wysokość budynków kaplicy, kostnicy lub domu pogrzebowego nie przekraczającą 10 m, z dopuszczeniem wieży o wysokości nie przekraczającej 12 m,
    - b) maksymalną wysokość sanitariatów publicznych oraz budynków administracyjno-gospodarczych nie przekraczającą 6 m,
    - c) maksymalną wysokość lokalnych dominant (krzyży cmentarnych, dzwonnicy) nie przekraczającą 12 m;
  - 2) geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów:
    - a) obowiązek stosowania dachów dwuspadowych, o równym kącie nachylenia od 30° do 45°, w budynkach sanitariatów publicznych oraz administracyjno-gospodarczych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 25°,
    - b) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
    - c) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
    - d) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,
    - e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 60% powierzchni działki,
    - b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,0;
    - c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,1.
7. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych** ustala się:
  - 1) obsługę komunikacyjną terenu cmentarza, z drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDL** za pośrednictwem terenu parkingu ogólnodostępnego oznaczonego symbolem **KS**;
  - 2) dla obsługi terenu cmentarza wskazuje się realizację miejsc do parkowania w ramach terenu oznaczonego symbolem **KS** z dopuszczeniem ich realizacji w granicach terenu drogi publicznej **KDL** – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w przypadku realizacji miejsc do parkowania, o których mowa punkcie 2 w ramach terenu **KDL**, ich liczbę należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa o ruchu drogowym.

## §11.

1. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – teren parkingu ogólnodostępnego zapewniającego obsługę komunikacyjną i parkingową terenu cmentarza;
  - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.



2. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się obowiązek zachowania minimum 15% udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki;
3. Nie ustala się **zasad scalania i podziałów oraz podziałów nieruchomości**.
4. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych** ustala się:
  - 1) obsługę z drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDL**;
  - 2) w ramach terenu **KS** nakazuje się wydzielenie minimum 5 miejsc do parkowania, w tym jedno dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową..

§12.

1. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R** do **5R** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny upraw polowych i ogrodniczych;
  - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zbiorniki wodne.
2. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**:
  - 1) dla terenów 2R, 3R, 4R i 5R położonych na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, z których wody odprowadzane są do, leżących poza obszarem planu, rowów ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych i gruntów zmeliorowanych, ustala się:
    - a) możliwość zmiany przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych na cele inne niż rolnicze 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,
  - 2) w przypadku dokonania przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest:
    - a) zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych wyżej położonych,
    - b) wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”.
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:
  - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz zbiorników wodnych;
  - 2) zakazuje się wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
  - 3) ustala się ochronę istniejących zadrzewień nie kolidujących z użytkowaniem terenu;
4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:
  - 1) teren 4R oraz fragment terenu 5R położone są w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, której przebieg granic przedstawiono na rysunku planu;
  - 2) w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.
5. W zakresie **podziałów nieruchomości** – dopuszcza się wydzielanie działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.
6. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:
  - 1) w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.
  - 2) w granicach pokazanego na rysunku planu pasa technologicznego, o szerokości 18,0 m w każdą stronę od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, obowiązują

ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz nasadzeń zielenią wysoką oraz tworzenia hałd i nasypów;

3) w przypadku skablowania linii 110 kV ustalenia dotyczące pasa technologicznego, zawarte w punkcie 2 przestają obowiązywać.

#### **Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

§13. W zakresie, budowy i rozbudowy dróg publicznych ustala się:

1) wyznacza się teren drogi gminnej nr 117457E oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL**, z przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m;

2) w terenie drogi **KDL** dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc do parkowania służących obsłudze cmentarza, oznaczonego symbolem **ZC**, z obowiązkiem zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla fragmentów terenu KDL położonych na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, ustala się:

- a) możliwość zmiany przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych na cele inne niż rolnicze 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) 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”.

4) w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych na fragmencie terenu KDL położonym w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

#### **Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

§14. Ustala się obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi z wodociągu gminnego, w oparciu o istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej. Dla celów przeciwpożarowych i celów gospodarskich dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, w tym zbiorników wodnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się obowiązek ich odprowadzania w systemie kanalizacji sanitarnej, poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się obowiązek ich zagospodarowania w obrębie działki budowlanej poprzez infiltrację do ziemi, bądź w zbiornikach wodnych z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

§17. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową niskiego i średniego napięcia,

2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie większej niż 100m<sup>2</sup> z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych, bądź w formie nasłupowej.

§18. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanych gazociągów średniego ciśnienia układanych w liniach rozgraniczających dróg – zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowując następujące zasady:

1) ogrodzenia muszą być zlokalizowane nie bliżej niż 0,5 m od przebiegu gazociągu;

2) szafki gazowe muszą być zlokalizowane w ogrodzeniu, od strony drogi publicznej.

§19. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem kotłów lub instalacji z certyfikatami bezpieczeństwa ekologicznego, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym z zakresu prawa ochrony środowiska i prawa energetycznego.

§20. W zakresie zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§21. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się gromadzenie i selekcję odpadów na działce budowlanej 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 końcowe**

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

§23. 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.

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

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

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961 i 1250) Rada Gminy Czarnożyły stwierdza że, po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wydrzyn, zakłada się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) nie zakłada się budowy sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej niezbędnej do uruchomienia inwestycji określonych w planie, nie wyklucza się docelowo rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej w istniejącej drodze, a także przebudowy dróg publicznych gminnych – inwestycje te realizowane będą ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbędzie się jednostkami wykonawczymi wyłonionymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;
- 2) budowa sieci gazowej - inwestycja realizowana przez właściwą Spółkę Gazownictwa z jej środków finansowych z udziałem środków własnych gminy w zakresie opłaty przyłączeniowej.

## 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 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 była deklaracja konieczności zmiany tego planu, podjęta przez Radę Gminy Czarnożyły wraz z uchwaleniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły (przyjętego uchwałą Nr IV/12/2015 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 stycznia 2015 r.).

Mając na uwadze realizację obowiązku wynikającego z art. 32, ust 1 Wójt Gminy Czarnożyły sporządził opracowanie „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnożyły oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Czarnożyły”, zawierające analizy o których mowa w przywołanym przepisie. Zostało ono przedstawione Radzie Gminy Czarnożyły, która podjęła uchwałę Nr XV/70/2016 z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Czarnożyły. W opracowaniu tym zostały sformułowane zalecenia dotyczące kolejności realizowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zapisanych w ustaleniach obowiązującego Studium. Wynika z nich że obszar niniejszej zmiany wskazany w Studium pod numerem 3a został uszeregowany w czwartej kolejności sporządzania planów miejscowych.

Tak więc obecna zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest nie tylko realizacją przyjętego Studium, ale też zaleceń zawartych w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnożyły oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Czarnożyły” i przyjętych przywołaną uchwałą w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Czarnożyły.

Mając na uwadze wymienione okoliczności, Rada Gminy Czarnożyły w dniu 9 marca 2016 roku, podjęła uchwałę Nr XV/74/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wydrzyn.

O fakcie przystąpienia do opracowania zmiany 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 żadne 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. Projekt zmiany planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnożyły, które w granicach planu rozmieszcza następujące funkcje:

- RMM czyli obszary o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych,
- ZC czyli tereny cmentarzy,
- R – czyli tereny rolnicze,
- Rz – czyli tereny rolnicze w dolinach cieków stanowiące ciągi ekologiczne,

- DKL droga gminną nr 117457E klasy lokalnej.

Zmiana planu w obrębie wskazanych w studium funkcji RMM wprowadza tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych ogrodniczych i hodowlanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (od 1RMn do 5RMn). Dopuszcza również adaptację zabudowy zagrodowej na gospodarstwa agroturystyczne. Utrzymuje cmentarz parafialny (ZC) w Wydrzynie obejmując go ochroną wynikającą z wpisania go do Gminnej ewidencji zabytków oraz położeniu w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej. Ochrona ta dotyczy zachowania lokalizacji, układu rozplanowania oraz ekspozycji, a także zabytkowych nagrobków. Ustanawia strefę sanitarną od tego cmentarza w formie zawężonej do 50 m, ze względu na wyposażenie terenów przyległych w sieć wodociągową i przyłącza do niej. W obszarze planu wyznaczono również tereny rolnicze (od 1R do 5R): leżące wokół cmentarza parafialnego w Wydrzynie – w strefie sanitarnej od niego, w pasie technologicznym napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV oraz tereny położone w dolinie cieką przebiegającego poza obszarem zmiany planu – na zachód i południe od niego (4R i 5R). Plan, bez rozróżniania nadaje im przeznaczenie dla upraw polowych i ogrodniczych. Podsumowując więc, zmiana planu została sporządzona z zachowaniem zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 18 sierpnia 2016 roku, wyraziła pozytywną opinię. W tym okresie projekt obydwu dokumentów został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po przebyciu procesu uzgodnień i uzyskaniu wymaganych prawem opinii projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od .....września do .....października 2016 roku, zaś w dniu ..... 2016 roku przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Projekt planu i prognozę oddziaływania na środowisko udostępniano drogą elektroniczną na życzenie. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było 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 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 wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz terenu cmentarza), czy też ochroną istniejących zadrzewień, 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 – poprzez sformułowanie ustaleń dla terenów lub ich fragmentów położonych w konserwatorskich strefach ochrony archeologicznej, w obrębach stanowisk archeologicznych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz pozostających w w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej,
- 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 zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drobnych usług oraz gospodarstw agroturystycznych, w terenie – gdzie taka zabudowa się już znajduje, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejącej drogi gminnej a także jest możliwość

podłączenia zabudowy do istniejących 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 istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

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 publicznej - gminnej klasy lokalnej – wzdłuż niej,

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących po drodze krajowej nr 45 (w relacji Wieluń -Złoczew-Sieradz), w odległości poniżej 1 km od terenów przeznaczonych pod zabudowę.

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu terenowi przeznaczonemu dla drogi publicznej klasy lokalnej (zrealizowanej) nadano takie parametry, które umożliwiają realizację zarówno ciągów pieszych jak też ścieżek rowerowych,

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze

funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy zagrodowej we wsi Wydrzyn - Majorat.

### **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, 904, 961 i 1250) 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 koniecznością poniesienia niewielkich wydatków z budżetu gminy. Nie przewiduje się konieczności ponoszenia wydatków związanych budową infrastruktury technicznej czy też budową układu komunikacyjnego, ponieważ obsługę komunikacyjną obszaru planu zapewnia istniejąca droga gminna klasy lokalnej, w której liniach rozgraniczających bieżącej sieci wodociągowa i kanalizacyjna. Jedyne wydatki w tej dziedzinie jakie Gminę czekają to konieczność regulacji przebiegu granic terenu drogi KDL (oszacowane na około 47 tys. zł), a także normalne koszty eksploatacji i sukcesywnej – realizowanej w miarę bieżących potrzeb, rozbudowy istniejących sieci gminnych.

Natomiast, w związku z otwarciem nowych terenów na zagospodarowanie należy się spodziewać sukcesywnie rosnących wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Biorąc pod uwagę ustalenia zmiany planu, można założyć, że roczne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości (po zrealizowaniu całości zamierzeń budowlanych) mogą docelowo wynieść około 500 tys. zł rocznie.

Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych kwot nakładów oraz już choćby spodziewanych wpływów z podatku od nieruchomości, czyni ten plan całkowicie wykonalnym.

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 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy.

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, 904, 961 i 1250) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.