

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZARNOŻYŁY

z dnia 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kąty

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 1579) 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 i 1579) oraz w związku z uchwałą nr XIX/100/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 6 lipca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kąty, 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 Kąty, składającą 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 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 XIX/100/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 6 lipca 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 Kąty;
 - 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1: 1000 zawierający ustalenia graficzne, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część;
 - 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach określonych załącznikiem graficznym do uchwały nr XIX/100/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 6 lipca 2016 roku;
 - 4) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną odrębnym symbolem, 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) wystających 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 liczoną po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchni tej działki budowlanej;
 - 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych

wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po 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 vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej;

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 obszarów 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 terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) przeznaczenie terenu;
 - 5) grunty zmeliorowane.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.
- §5.
1. 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.
 2. Litery „A” i „B” w symbolach terenów poprzedzające ich numery lub oznaczenia przeznaczenia podstawowego, wskazują przynależność terenów do obszaru A lub obszaru B – zgodnie z rysunkiem planu.
- §6. W obszarze objętym uchwałą wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone następującymi symbolami:
- 1) **A.MN**, – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **A.MNL**, **B.MNL** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (letniskowej);
 - 3) **A.R**, **B.R** – tereny rolnicze;
 - 4) **A.1KDL**, **A2KDL**, **B.KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
- §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.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

- §8.
1. W zakresie **przeznaczenia terenów** oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej terenu, realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, wiaty, altany ogrodowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól, zbiorniki wodne;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych.
 2. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**, dla fragmentu terenów **A.MN** położonych na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, z których wody odprowadzane są do rowów ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych i gruntów zmeliorowanych, ustala się:
 - 1) obowiązek ochrony istniejących urządzeń drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia – obowiązek ich odtworzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 2) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji szczegółowej powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 3) 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”;
 - 4) obowiązek zapewnienia pasa gruntu wzdłuż rowów melioracyjnych wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń, w celu umożliwienia ich prawidłowej eksploatacji, o szerokości zgodnej z parametrami określonymi w przepisach odrębnych.
 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 i zbiorników wodnych;
 - 2) zakazuje się wprowadzania 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) 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, zanieczyszczenia 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 sływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobnych, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;
 - 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 50%;
 - 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 nieprzekraczającej 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 mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:
- 1) teren **A.MN** – w całości, położony jest w obrębie konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
 - 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 **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
- 1) ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem realizacji sieci, 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 budynku wolnostojącego; dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 4) ustala się realizację budynków gospodarczych, garaży 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 gospodarczych i garaży, lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 6) realizowanie nowych budynków inwentarsko-składowych dopuszcza się wyłącznie w istniejącej zabudowie zagrodowej, dopuszcza się ich lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 7) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego lub gospodarczego, a także adaptację na ten cel budynków inwentarsko-składowych;
 - 8) 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;
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 do linii rozgraniczających dróg publicznych z dopuszczalnym odchyleniem 20 stopni,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m²;
 - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25 m;
- 2) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków sformułowanych w pkt. 1 lit. a, c i d, natomiast granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej;
- 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 wydzielenia 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 na dwie kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków inwentarsko-składowych realizowanych w istniejącej zabudowie zagrodowej 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 20°-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, wiatach i altanach, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 40°, w przypadku lokalizacji budynku lub budowli bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 20°,
 - c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - d) nakazuje się dla elewacji budynków stosowanie kolorystyki 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 naturalnego materiału budowlanego, jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 40%;
 - 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 0,8.
8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** – 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.
9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych** ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenów dróg publicznych **A.1KDL i A.2KDL**; dopuszcza się obsługę z dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie w tym stanowiących dojazdy do pól, powiązanych z drogami publicznym klasy lokalnej lub klasy dojazdowej;
 - 2) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejącej i rozbudowywanej zabudowy zagrodowej 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 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.
- §9.
1. W zakresie **przeznaczenia terenów** oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.MNL i B.MNL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (letniskowej);
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej terenu, realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, 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**, dla fragmentu terenu **B.MNL** położonych w sąsiedztwie rowów melioracyjnych, ustala się obowiązek zapewnienia pasa gruntu wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń wzdłuż rowów melioracyjnych, w celu umożliwienia ich prawidłowej eksploatacji, o szerokości zgodnej z parametrami określonymi w przepisach odrębnych.
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 i zbiorników wodnych;
 - 2) zakazuje się wprowadzania 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) 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, zanieczyszczenia 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 i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobnych, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;
 - 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 60%;
 - 7) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej w 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 nieprzekraczającej 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 mieszkaniową jednorodziną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:
 - 1) tereny **A.MNL i B.MNL** – w całości, położone są w obrębie konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
 - 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 **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
 - 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;
 - 2) ustala się realizację budynku mieszkalnego lub rekreacji indywidualnej (letniskowego) na działce budowlanej, jako wolnostojącego;
 - 3) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży 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;
 - 4) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
 - 5) 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;
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 zachowywać kąt nachylenia do linii rozgraniczających drogi publicznej obecnie istniejących nieruchomości,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m²;
 - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 2) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków sformułowanych w pkt. 1, lit. a, c i d, natomiast granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej;
 - 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 wydzielenia 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 i rekreacji indywidualnej (letniskowych) na dwie kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan na jedną kondygnację nadziemną, lecz nie więcej niż 6 m,
 - c) maksymalną wysokość obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – 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 i rekreacji indywidualnej (letniskowych) dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20° - 45° , z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych;
- b) obowiązek stosowania w budynkach gospodarczych, garażach oraz wiatach i altanach, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 40° ,
- c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
- d) nakazuje się dla elewacji budynków stosowanie kolorystyki 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 naturalnego materiału budowlanego, jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 30%;
- 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 0,6.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** – 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.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolem **A.2KDL i B.KDL**; dopuszcza się obsługę z dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie w tym stanowiących dojazdy do pól, powiązanych z drogami publicznym klasy lokalnej lub klasy dojazdowej;
- 2) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej 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 m² 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 terenów** oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.R i B.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej.

2. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) dla fragmentu terenu **A.R** położonego na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, z których wody odprowadzane są do 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) dla terenów A.R i B.R, ustala się obowiązek zapewnienia pasa gruntu wzdłuż rowów melioracyjnych wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń, w celu umożliwienia ich prawidłowej eksploatacji, o szerokości zgodnej z parametrami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Zasady 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) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.
4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:
 - 1) tereny **A.R i B.R** – w całości, położone są w obrębie konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
 - 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 ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§11. W zakresie, budowy i rozbudowy dróg publicznych:

- 1) wyznacza się następujące tereny komunikacji stanowiące poszerzenia :
 - a) drogi gminnej Nr 117451E oznaczony symbolem **A.1KDL** – z przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy lokalnej,
 - b) drogi gminnej Nr 117454E oznaczony symbolem **A.2KDL i B.KDL**, – z przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy lokalnej;
- 2) ustala się następujące parametry dróg wymienionych w punkcie 1:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **A.1KDL**, o szerokości docelowej w liniach rozgraniczających 15 m wyznacza się, leżący w obszarze planu, teren jej poszerzenia o wymiarach od 1 m do 1,5 m – zgodnie z rysunkiem planu, a także nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **A.2KDL**, o szerokości docelowej w liniach rozgraniczających 15 m wyznacza się, leżący w obszarze planu, teren jej poszerzenia o wymiarach od 1,5 m do 2,2 m – zgodnie z rysunkiem planu, a także nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **B.KDL**, o szerokości docelowej w liniach rozgraniczających 15 m wyznacza się, leżący w obszarze planu, teren jej poszerzenia o wymiarach od 1,2 m do 10,2 m – zgodnie z rysunkiem planu, a także nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) w terenach dróg wymienionych w punkcie 1, dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, dla fragmentu terenu **A.2KDL** położonego na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, z których wody odprowadzane są do 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,
 - 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”.
- 5) W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- a) tereny wymienione w punkcie 1 – w całości, położone są w obrębie konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
- b) w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§12. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się istniejącą i rozbudowywaną gminną sieć wodociągową jako podstawowe źródło zaopatrzenia, które może być uzupełnianie ze źródeł lokalnych, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa wodnego i ochrony przeciwpożarowej.

§13. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków w systemie kanalizacji sanitarnej, poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu pełnego wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego.

§14. 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, zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

§15. 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) dla poprawy bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się pozyskiwanie jej ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie większej niż 100 m² z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych, bądź w formie nasłupowej.

§16. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanych gazociągów średniego ciśnienia układanych w liniach rozgraniczających dróg – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu zrealizowania sieci gazowniczej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora.

§17. 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 nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§18. 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.

§19. 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 5. Ustalenia końcowe

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

§21. 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.

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

§23. 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 Kąty, zakłada się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) zakłada się rozbudowę istniejącego układu drogowego poprzez poszerzenie odcinków dróg oznaczonych w planie symbolami A.1KDL, A.2KDL i B.KDL, budowę chodników, uzupełnienie oświetlenia ulicznego;
- 2) zakłada się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej niezbędnej do uruchomienia inwestycji określonych w planie;
- 3) inwestycje wymienione w punktach 1 i 2 realizowane będą ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, a ich realizacja odbędzie się jednostkami wykonawczymi wyłonionymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;
- 4) 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 jako częściowo przeznaczony pod zabudowę został uszeregowany w piątej 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 6 lipca 2016 roku, podjęła uchwałę XIX/100/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kąty.

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 ustawy 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 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 następujące funkcje:

RMM czyli obszary o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych,

MML obszar o przeważającej funkcji rekreacji indywidualnej (letniskowej), którego uzupełniającą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

Rz czyli

KDL czyli drogi gminne Nr 117451E i 117454E klasy lokalnej,

Zmiana planu w obrębie wskazanych w studium funkcji RMM wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (A MN) w których dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej.

W obrębie wskazanych w studium funkcji MML, wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej (A.MNL i B.MNL), zaś wzdłuż ukazanego w Studium rowu, dla jego ochrony oraz w strefie ekotonowej kompleksu leśnego wprowadza tereny o przeznaczeniu rolniczym. Projekt zmiany planu również utrzymuje istniejący układ drogowy nadając mu właściwe parametry. 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 roku, wyraziła swoją opinię, w tym okresie projekt obydwu dokumentu 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 roku, zaś w dniu 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 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści zmiany 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), czy też ochroną istniejących zadrzewień oraz przebiegu rowów melioracyjnych, 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 położonych w konserwatorskiej strefie ochrony archeologicznej,
- 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 jednorodzinnej, drobnych usług i zabudowy letniskowej, w terenach – gdzie taka zabudowa się już znajduje, zapewniona jest ich obsługa bezpośrednio z istniejących dróg gminnych 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 gospodarskie i przeciwpożarowe.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenów organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie stanu i możliwości ich 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 ład przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne 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 klasy lokalnej – generalnie wzdłuż nich,
- 2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących po drodze krajowej nr 45 (relacji Wieluń -Złoczew-Sieradz),
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu terenom dróg publicznych klasy lokalnej (zrealizowanych) 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 mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej we wsi Kąty.

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.

Niniejsza uchwała dotycząca zmiany 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 koniecznością poniesienia wydatków

z budżetu gminy. Nie przewiduje się konieczności ponoszenia wydatków związanych budową nowego układu komunikacyjnego, ponieważ obsługę komunikacyjną obszaru planu zapewniają istniejące drogi klasy lokalnej, w których liniach rozgraniczających biegną sieci wodociągowa i kanalizacyjna. Przewiduje się jednak wydatki Gminy związane koniecznością regulacji przebiegu granic terenów dróg gminnych (koszty wykupu gruntów oszacowane na około 65 tys. zł) oraz budowę odcinka kanalizacji sanitarnej o długości około 880 metrów bieżących (koszty oszacowane na około 264 tys. zł). Po stornie wydatkowej należy również zapisać normalne koszty eksploatacji i sukcesywnej – realizowanej w miarę bieżących potrzeb, rozbudowy istniejącej infrastruktury gminnej.

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 159 tys. zł rocznie.

Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych kwot nakładów oraz spodziewanych wpływów z podatku od nieruchomości, czyni ten plan całkowicie wykonalnym i możliwym do sfinansowania przez gminę ze środków własnych.

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