

**CHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CZARNOŻYŁY**  
z dnia ..... 2017 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, 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, 1579 i 1948) oraz w związku z uchwałą nr XV/75/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wydrzyn, zmienionej uchwałą nr XXII/120/2016 z dnia 27 września 2016 roku, 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:

**Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu**

§1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu 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 załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały nr XV/75/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 roku zmienionej uchwałą nr XXII/120/2016 z dnia 27 września 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, 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 XV/75/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 roku mienionej uchwałą nr XXII/120/2016 z dnia 27 września 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) 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 obrysu ich zewnętrznych ścian 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 vegetację, 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, 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, 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) granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu;

5) granice i obszar konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;

6) działki, które nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;

7) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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 ich przeznaczenie podstawowe, zaś części cyfrowe oznaczają kolejne numery terenów w ramach danego przeznaczenia.
- §6. W obszarze objętym uchwałą wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone następującymi symbolami:
- 1) **od 1MN do 7MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **RMn** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) **od 1KDG do 5KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej;
  - 4) **od 1KDD do 9KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
- §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 ew. działek nie powoduje utraty mocy ustaleń planu.

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

- §9.
1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 7MN** w zakresie ich przeznaczenia:
- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) ustala się dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa związana z obsługą mieszkańców, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól;
  - 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:**
- 1) dla terenu 2MN oraz fragmentów terenów 4MN i 6MN 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:
    - a) obowiązek ochrony istniejących urządzeń drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia – obowiązek ich odtworzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
    - 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”.
  - 2) dla fragmentów terenów 1MN, 2MN, 4MN, 5MN i 7MN, leżących w sąsiedztwie drogi krajowej nr 45, ze względu na możliwość zagrożenia hałasem komunikacyjnym i drganiami ustala się konieczność zastosowania, w niezbędnym zakresie, środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) ustala się obowiązek lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 2) pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków, stacji transformatorowych oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) w istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowie zagrodowej oraz w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się realizację budynków mieszkalnych jako wolno stojących, przy czym na działkach szerokości poniżej 16 m dopuszcza się ich lokalizowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią

działką budowlaną, również jako dobudowane do zabudowań zlokalizowanych na sąsiedniej działce budowlanej;

4) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolno stojące, jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do tego budynku, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

5) dopuszcza się realizację nowych budynków inwentarsko-składowych, realizowanych tylko w istniejącej zabudowie zagrodowej, lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

6) dopuszcza się realizowanie zabudowy usługowej związanej z obsługą mieszkańców, nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej, prowadzone w pomieszczeniach zlokalizowanych w bryle budynków mieszkalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego lub w budynkach gospodarczych;

7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym budynków inwentarsko-składowych i gospodarczych, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie obecnych: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków oraz geometrii dachów;

8) działki o nr ewid. 228, 229 i 230 leżące w terenie 7MN nie mogą być zabudowane jako samodzielne działki budowlane; dopuszcza się na nich realizację zabudowy zgodnej 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, a także zapewnienia dostępu do dróg publicznych.

4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:

1) w obszarze planu, częściowo w granicach terenu 2MN, leży wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków stanowisko archeologiczne Wydrzyn 2 (nr 20 na arkuszu 77-43 AZP);

2) tereny 2MN, 3MN i 6MN oraz fragmenty terenów 1MN, 4MN, 5MN, i 7MN – według oznaczeń przedstawionych na rysunku planu położone są w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;

3) w obszarze stanowiska archeologicznego Wydrzyn 2 (nr 20 na arkuszu 77-43 AZP), leżącym w granicach 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 obszarze 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 środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi 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 elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

5) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

6) zakazuje się podnoszenia poziomu terenu poprzez nawiezienie ziemi, gruzu itp.;

7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 60% powierzchni działki budowlanej;

8) 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.

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 pasa drogowego drogi publicznej z tolerancją 20°,
    - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 1200 m<sup>2</sup>,
    - 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 oraz przy zachowaniu zasady, że granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy nieruchomości 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 celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.
7. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:
- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
    - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
    - c) maksymalna wysokość budynków inwentarsko-składowych realizowanych w istniejącej zabudowie zagrodowej – 12,0 m;
    - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
    - e) dopuszcza się w budynkach lokalizację kondygnacji podziemnych jedynie w budynkach lokalizowanych poza gruntami zmeliorowanymi;
  - 2) kolorystykę obiektów oraz geometrię dachów:
    - 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, inwentarsko-składowych i garażach 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 naturalnym 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 działki budowlanej na 35% jej powierzchni,
    - 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 powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,7.
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 granicach strefy bezpieczeństwa, o szerokości 6,0 m na każdą stronę od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 3) w przypadku skablowania linii 15 kV ustalenia dotyczące pasa technologicznego, zawarte w punkcie 2 przestają obowiązywać.
9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych** ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenów drogi gminnej NR 117463E oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 8KDD**; dopuszcza się obsługę z dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie w tym stanowiących dojazdy do pól, powiązanych z drogami publicznym klasy dojazdowej;
  - 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 **RMn** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren 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, 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 terenu RMn** ustaleń nie formułuje się.
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, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
  - 5) w powierzchni działki budowlanej na:
    - a) 30% dla zabudowy zagrodowej,
    - b) 60% dla zabudowy mieszkaniowa jednorodzinnej;
  - 6) 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.
  - 7) 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) teren **RMn** – w całości, położony jest w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
  - 2) w terenie **RMn**, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.
5. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:
  - 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) 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) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku mieszkalnego jako budynku wolno stojącego; dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
  - 4) budynki gospodarcze, garaże i budynki inwentarsko-składowe należy lokalizować jako wolno stojące, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garaży jako dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w formie pomieszczeń wbudowanych w jego bryłę, tworzące 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) działka o nr ewid. 325 nie może być zabudowana jako samodzielna działka budowlana; dopuszcza się realizację zabudowy zgodnej 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, a także zapewnienia dostępu do dróg publicznych.
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 pasa drogowego drogi publicznej oznaczonej symbolem **9KDD**, z tolerancją 10°,
    - 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,
      - 1200 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, lit a, c i d oraz przy zachowaniu zasady, że granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy nieruchomości 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 w 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 lub gospodarczo-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,
      - 35% 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 – 0,7.
8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu 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 terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **9KDD**; 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 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.

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

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

- 1) wyznacza się następujące tereny komunikacji:
  - a) drogi krajowej Nr 45, oznaczone symbolami od **1KDG** do **5KDG** – z przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy głównej,
  - b) drogi gminnej Nr 117463E oznaczone symbolami od **1KDD** do **8KDD** oraz teren oznaczony symbolem **9KDD** – z przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
- 2) ustala się następujące parametry dróg wymienionych w punkcie 1:
  - a) dla drogi krajowej nr 45 o szerokości docelowej w liniach rozgraniczających 25 m, wyznacza się leżące w obszarze planu, tereny jej poszerzenia oznaczone symbolami od **1KDG** do **5KDG**, o wymiarach od 2,4 m do 3,9 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla drogi gminnej Nr 117463E o szerokości docelowej w liniach rozgraniczających 15 m, wyznacza się leżące w obszarze planu tereny jej poszerzenia oznaczone symbolami od **1KDD** do **7KDD**, o wymiarach od 2,5 m do 4,9 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenu drogi gminnej Nr 117463E o szerokości docelowej w liniach rozgraniczających 12 m, wyznacza się leżący w obszarze planu, teren jej poszerzenia oznaczonego symbolem **8KDD**, o wymiarach od 5,3 m do 5,6 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla drogi publicznej o szerokości docelowej w liniach rozgraniczających 10 m wyznacza się, leżący w obszarze planu, teren oznaczony symbolem **9KDD**, o pełnej szerokości zakończony placem do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m oraz jego odcinek stanowiący jej poszerzenie o wymiarach od 6,9 m do 8,3 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w terenach dróg wymienionych w punkcie 1, dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dla terenów **2KDG** i **2KDD**, oraz fragmentu terenu **5KDD**, położonych na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, ustala się:
  - a) obowiązek ochrony istniejących urządzeń drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia – obowiązek ich odtworzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
  - 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) dla terenów dróg oznaczonych symbolami: **2KDG**, **4KDG** oraz od **1KDD** do **9KDD**, a także fragmentów terenów **3KDG** i **5KDG**, położonych w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej pokazanych na rysunku planu, 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. 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.

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

§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, zgodnie 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) 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;
- 3) dla poprawy bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się pozyskiwanie jej ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§16. 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.

§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 do 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.

## **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) 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) zakłada się rozbudowę układu drogowego poprzez budowę odcinka drogi oznaczonej w planie symbolem 9KDD, nie wyklucza się rozbudowy pozostałych dróg gminnych poprzez poszerzenia jezdni, budowę chodników, uzupełnienie oświetlenia ulicznego;
- 2) 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 istniejących drogach;
- 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 uchwałą 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 2 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 uchwałą Nr XV/75/2016 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 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 funkcje:

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

KDG czyli droga krajowa Nr 45 klasy głównej,

KDD czyli droga gminna Nr. 117463E klasy dojazdowej.

Zmiana planu w obrębie wskazanych w studium funkcji RMM wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (od 1MN do 7MN) oraz tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych ogrodnich i hodowlanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (RMn). Projekt zmiany planu również utrzymuje istniejący układ drogowy nadając mu właściwe parametry oraz wyznacza nową drogę gminną biegnącą śladem istniejącej. 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 swoją opinię, w tym okresie projekt obydwu dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii. W wyniku przeprowadzonych uzgodnień zaszła konieczność zmiany granic przystąpienia do sporządzania zmiany planu poprzez ich zawężenie – szczególnie w rejonie drogi krajowej nr 45. Ograniczenie zasięgu zmiany planu było przedmiotem uchwały nr XXII/120/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 września 2016 roku zmieniającej Uchwałę Nr XV/75/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wydrzyn.

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 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), 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 konserwatorskiej strefie ochrony archeologicznej oraz w obrębie stanowiska archeologicznego,
- 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 i drobnych usług, 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 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 – wzdłuż nich,

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących po drodze krajowej nr 45 (w relacji Wieluń -Złoczew-Sieradz).

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 mieszkaniowej i 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.

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 sieci i

urządzeń infrastruktury technicznej czy też budową nowego układu komunikacyjnego, ponieważ obsługę komunikacyjną obszaru planu zapewniają istniejące drogi klasy głównej oraz dojazdowej, w których liniach rozgraniczających (z wyjątkiem drogi krajowej – klasy głównej) bieżą sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Przewiduje się jednak wydatki Gminy związane koniecznością regulacji przebiegu granic terenów dróg gminnych (koszty wykupu gruntów oszacowane na około 84 tys. zł) oraz budowę odcinka istniejącej drogi gminnej o długości około 500 metrów bieżących (koszty oszacowane na około 337 tys. zł). Po stronie 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 398 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.