

**UCHWAŁA NR**  
**Rady Gminy Czarnożyły**  
**z dnia .....2024 roku**

**w sprawie zmiany uchwały Nr LXV/338/23 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 23 sierpnia 2023 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły,**  
**Emanuelina, Gromadzice, Leniszki, Raczyn i Wydrzyn - ETAP I**

Na podstawie art. 27b ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz w związku z uchwałą Nr LXX/367/24 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 14 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr LXV/338/23 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 23 sierpnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, Emanuelina, Gromadzice, Leniszki, Raczyn i Wydrzyn - ETAP I, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły, przyjętego uchwałą Nr LXIV/330/2023 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 czerwca 2023 roku, Rada Gminy Czarnożyły uchwała, co następuje:

§1.1.Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, Emanuelina, Gromadzice, Leniszki, Raczyn i Wydrzyn - ETAP I, uchwalonego uchwałą Nr LXV/338/23 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 23 sierpnia 2023 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 3 października 2023 r., poz. 8163), zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje wyłącznie zmianę § 28 ust. 3 uchwały, o której mowa w ust. 1.

3. Nie ulegają zmianie załączniki graficzne nr 1.1, 1.2, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10 i 1.11 do uchwały Nr LXV/338/23 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 23 sierpnia 2023 roku.

§ 2. W uchwale Nr LXV/338/23 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 23 sierpnia 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, Emanuelina, Gromadzice, Leniszki, Raczyn i Wydrzyn - ETAP I, wprowadza się następującą zmianę - § 28 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Dla terenu 1KDR ustala się sposób tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z przeznaczeniem pod teren elektrowni słonecznej realizowanej na zasadach określonych w § 24, przy czym elektrownia słoneczna nie może być realizowana jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, określone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska .”

§3.1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnożyły.

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

## Uzasadnienie

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, Emanuelina, Gromadzice, Leniszki, Raczyn i Wydrzyn - ETAP I, była uchwała Nr LXX/367/24 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 14 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr LXV/338/23 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 23 sierpnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, Emanuelina, Gromadzice, Leniszki, Raczyn i Wydrzyn - ETAP I.

Konieczność przeprowadzenia zmiany stwierdzono wobec trudności wynikłych podczas realizacji obowiązującego planu w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę farmy fotowoltaicznej na działce nr ewidencyjny 451/15 w obr. geodezyjnym Czarnożyły. Stwierdzono, że inwestor nie uzyska pozwolenia na czasową realizację paneli słonecznych na części działki przeznaczonej pod budowę docelowo obwodnicy w m. Czarnożyły, na terenie oznaczonym w planie symbolem 1KDR. Do obowiązującego planu wkraśl się błąd polegający na odwołaniu się w § 28 ust. 3, dotyczącym ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego 1KDR, zamiast do § 24 do § 25. W paragrafie 24 zostały ustalone zasady lokalizacji elektrowni słonecznych (PEF), natomiast paragraf 25 ustalał zasady zagospodarowania terenów zieleni naturalnej i zieleni urządzonej (ZN-ZP). Prawidłowe odwołanie, które było w procedowanym planie do momentu uchwalenia (a zmieniło się w chwili podjęcia decyzji o etapowaniu planu po wyłożeniu go do publicznego wglądu i likwidacji jednego z paragrafów), było do § 24 o treści:

*"§ 24.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od IPEF do 7PEF, ustala się przeznaczenie dla zabudowy elektrowni słonecznej, w ramach którego, mogą być realizowane również: budynki gospodarcze i socjalne oraz do magazynowania energii, stacje transformatorowe, stanowisk postojowe, wewnętrzne ciągi komunikacyjne sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, innych obiektów budowlanych funkcjonalnie związanych z elektrownią słoneczną."*

gdyż zgodnie z § 28 ust. 4 teren może być wykorzystywany pod fotowoltaikę do czasu wywłaszczenia go lub zbycia inwestorowi realizującemu tę drogę.

Sporządzenie niniejszej zmiany planu p.n. „zmiana uchwały Nr LXV/338/23 z dnia 23 sierpnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, Emanuelina, Gromadzice, Leniszki, Raczyn i Wydrzyn - ETAP I”, opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 3 października 2023 r., poz. 8163), dotyczy jedynie korekty tekstu w przytoczonym § 28 ust. 3 uchwały, natomiast nie dotyczy części graficznej obowiązującego planu.

Ponieważ procedowana zmiana planu, polegająca na zmianie uchwały Nr LXV/338/23 z dnia 23 sierpnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, Emanuelina, Gromadzice, Leniszki, Raczyn i Wydrzyn - ETAP I, dotyczy realizacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe, zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) dopuszczona jest jego realizacja z zastosowaniem postępowania uproszczonego, więc plan wykonuje się w takiej procedurze.

Mając powyższe na uwadze, Rada Gminy Czarnożyły podjęła uchwałę Nr LXX/367/24 z dnia 14 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr LXV/338/23 z dnia 23 sierpnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarnożyły, Emanuelina, Gromadzice, Leniszki, Raczyn i Wydrzyn - ETAP I. O fakcie przystąpienia do sporządzania zmiany planu społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Przystępując do opracowania zmiany planu miejscowego przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do zmiany planu, która miała za zadanie m.in. sprawdzenie czy opracowywany plan

nie będzie naruszał ustaleń obowiązującego *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarnożyły* przyjętego uchwałą nr LXIV/330/23 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 czerwca 2023 roku.

Zgodnie z tym dokumentem na terenie całej działki nr 451/15 a więc i na fragmencie terenu KDGP (projektowana obwodnica Czarnożył w ciągu drogi krajowej nr 45) teren jest przeznaczony do lokalizacji farm fotowoltaicznych.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 46 ust. 1 tej ustawy przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymaga tylko projekt planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ponieważ niniejszy plan miejscowy nie przewiduje terenów lokalizacji przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko a tym samym od opracowania prognozy oddziaływania na środowisko. Jest to zgodne z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu, zostały złożone/nie wpłynęły wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynął/wpłynął żaden wniosek osoby fizycznej.

W toku trwania procedury planistycznej, Wójt Gminy Czarnożyły, rozpatrując wszystkie wnioski instytucji – sporządził projekt planu miejscowego. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, projekt dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu podlegać będzie konsultacjom społecznym zgodnie z art. 8i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz udostępniony do publicznego wglądu w dniach od ..... 2024 r. do ..... 2024 r., zaś w dniu ..... 2024 r. odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Projekt planu będzie udostępniony drogą elektroniczną. Uwagi do projektu planu można będzie składać do dnia ..... 2024 r. (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły/wpłynęły uwagi.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Wójt Gminy Czarnożyły przedstawi projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Gminy Czarnożyły w celu jego uchwalenia.

### **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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w planie wskazano jedynie odniesienie do prawidłowych ustaleń tekstowych bez zmiany ustaleń graficznych.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu; ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie pozostały bez zmian;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu; ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie pozostały bez zmian;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu; ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie pozostały bez zmian;
- 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, przy czym zmiana planu nadal zabezpiecza możliwość realizacji drogi publicznej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu; ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie pozostały bez zmian;
- 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 oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Czarnożyły. W oparciu o ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko odstąpiono od opracowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
  - b) przeprowadzenie konsultacji społecznych w tym udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od ..... 2024 r. do ..... 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Czarnożyły oraz drogą elektroniczną;
  - c) przeprowadzenie konsultacji z udziałem projektanta w dniu ..... 2024 r.,
  - d) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.

Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego,

efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W tym przypadku, ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu uwzględniono te aspekty w ograniczonym zakresie, zgodnym z treścią planu.

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

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą **Nr XV/70/2016 z dnia 9 marca 2016 r.** 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.

Sposób projektowania uniwersalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono poprzez ustalenia zapewniające dostępność projektowanych przeznaczeń dla osób niepełnosprawnych – z jednej strony, z drugiej zaś poprzez zapewnienie możliwości udziału w procesie partycypacji społecznej przedstawiciela urzędu posługującego się językiem migowym.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy**

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu jeśli będzie skutkować koniecznością poniesienia wydatków z budżetu gminy związanych wyłącznie z jego uchwaleniem, to nawet przy dość ostrożnych założeniach dotyczących wykonania zagospodarowania obszarów zgodnie z planem można się spodziewać wzrostu cyklicznych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które uczynią plan wykonalnym pod względem finansowym.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Gminy Czarnożyły podejmuje 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 r. o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych Gminy.

Mając na uwadze przepisy przywołanej wcześniej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Gminy Czarnożyły podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.