DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 28 czerwca 2017 r.

Poz. 3004

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Siwińska
Data: 2017-06-28 11:51:15

UCHWAŁA NR XXXI/173/2017
RADY GMINY CZARNOŻYŁY

z dnia 7 czerwca 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) oraz w związku z Uchwałą Nr XV/75/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 r. 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 r., 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wydrzyn, 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, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do Uchwały Nr XV/75/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 9 marca 2016 r. zmienionej Uchwałą Nr XXII/120/2016 z dnia 27 września 2016 r.

§ 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 XXII/120/2016 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 września 2016 r. stanowiącej zmianę Uchwały Nr XV/75/2016 z dnia 9 marca 2016 r.;

4) **terenie** - 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, który 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 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 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 urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2 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 i kształtowania ładu przestrzennego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

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 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) granice i obszar konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;

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

6) przeznaczenie terenu;

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. 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 wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

§ 8. Zmiana przytoczonych w Rozdziale 3 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, wiaty, altany, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, 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 wolnostojących, przy czym na działkach o 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 mieszkal-

nego lub dobudowane do tego budynku, tworzących w obrębie działki budowlanej 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, jako adaptacje istniejących budynków inwentarsko-składowych lub budynków gospodarczych;

7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, 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, zgodnie 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, według zasad określonych w przepisach odrębnych.

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, w tym 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 obowiązujących standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

5) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 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 i technologii zapewniających spełnienie standardów emisyjnych w rozumieniu przepisów odrębnych 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^{o},

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 1200 m^2 w terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 7MN** oraz 1000 m^2 w terenie **6MN**,

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 m.

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, garaży oraz wiat i altan – 6 m,

c) maksymalna wysokość budynków inwentarsko-składowych realizowanych w istniejącej zabudowie zagrodowej – 12 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 naturalnego materiału budowlanego (cegła, kamień, drewno), 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 15 kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;

3) w przypadku skablowania linii 15 kV ustalenia dotyczące strefy bezpieczeństwa, zawarte w pkt 2 przestają obowiązywać.

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

1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenów drogi gminnej Nr117463E oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 8KDD;** dopuszcza się obsługę z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych niewyznaczonych w planie w tym stanowiących dojazdy do pól, powiązanych z drogami publicznym klasy dojazdowej;

2) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejącej 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 do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie 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 – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych 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, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, 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 obowiązujących standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na:

   a) 30% dla zabudowy zagrodowej,

   b) 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw i technologii zapewniających spełnienie standardów emisyjnych 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 ładu przestrzennego** ustala się:

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

2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość ich 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 na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

4) ustala się realizację budynków gospodarczych, garaży i budynków inwentarsko-składowych jako wolno stojących, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garaży jako dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w formie pomieszczeń wbudowanych w jego bryłę, tworzących w obrębie działki budowlanej 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 i gospodarczych;

7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i remontu z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy określonych w niniejszym paragrafie z zachowa-

niem 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, zgodnie 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 do pasa drogowego drogi publicznej oznaczonej symbolem **9KDD,** z tolerancją 10^{o},

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:

- 2000 m^2 dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

- 1200 m^2 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,

- 20 m 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 m.

7. W zakresie **zasad 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 – 10 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,

b) maksymalną wysokość budynków inwentarsko–składowych – 12 m,

c) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 6 m,

d) maksymalną 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 realizacje kondygnacji podziemnych;

2) geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów:

a) obowiązek stosowania w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

b) obowiązek stosowania w budynkach gospodarczych, garażowych, a także inwentarsko-składowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,

c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,

d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,

e) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,

f) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem naturalnego materiału budowlanego (cegła, kamień, drewno), 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 do parkowania** ustala się:

1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **9KDD;** dopuszcza się obsługę z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych niewyznaczonych w planie w tym stanowiących dojazdy do pól, powiązanych z drogami publicznymi 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 do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie 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 pkt 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 2,4 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 5,4 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 odcinek stanowiący jej poszerzenie o wymiarach od 6,9 m do 8,3 m – zgodnie z rysunkiem planu;

3) w terenach dróg wymienionych w pkt 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 rozbudowywanej sieci napowietrzno–kablowej 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 100 m^2 z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych, bądź w formie słupowej;

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:

1) 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:

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

   b) szafki gazowe muszą być zlokalizowane w ogrodzeniu, od strony drogi publicznej;

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 spełniających standardy emisyjne określone w przepisach odrębnych, 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 6
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.

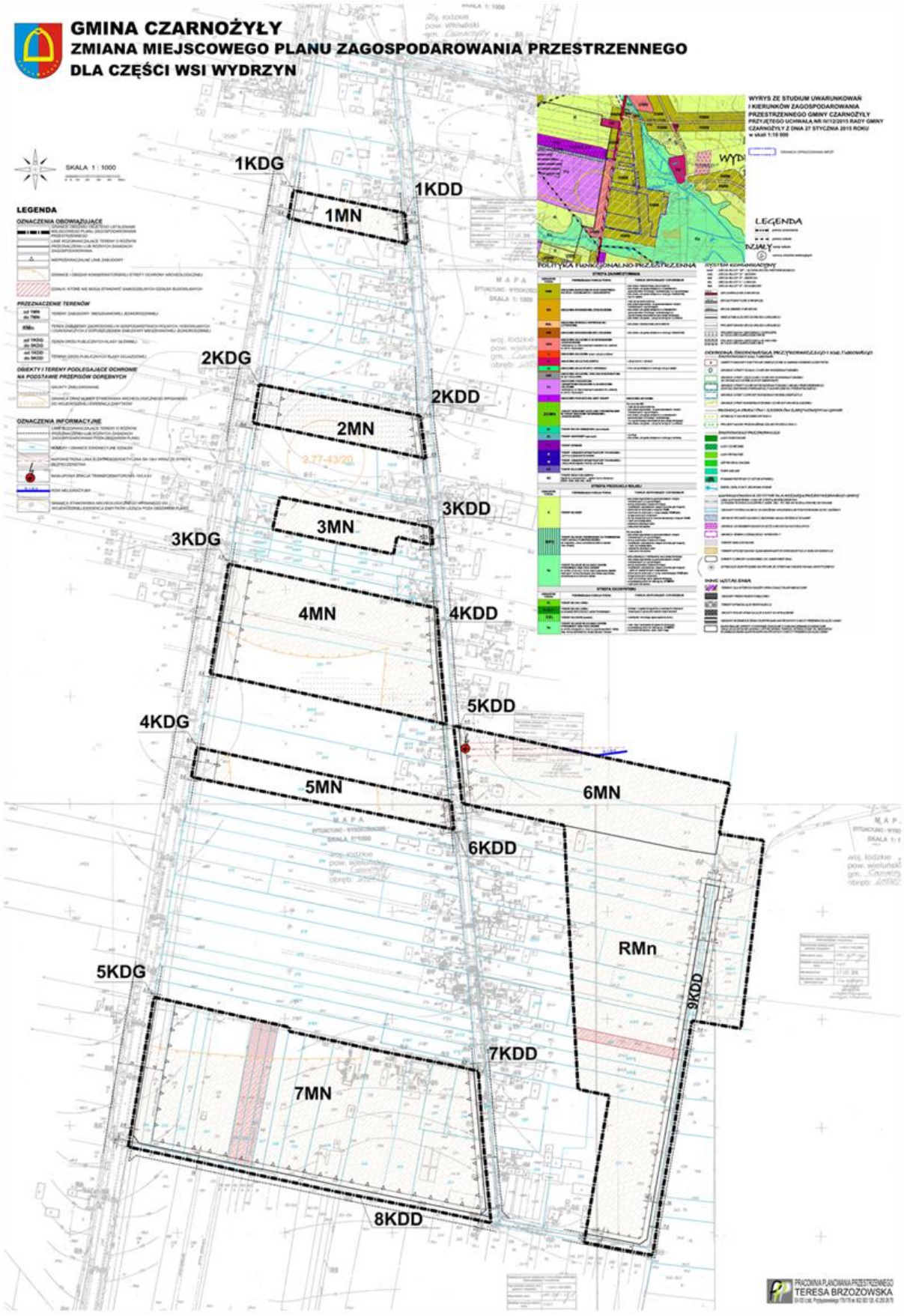
§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnożyły.

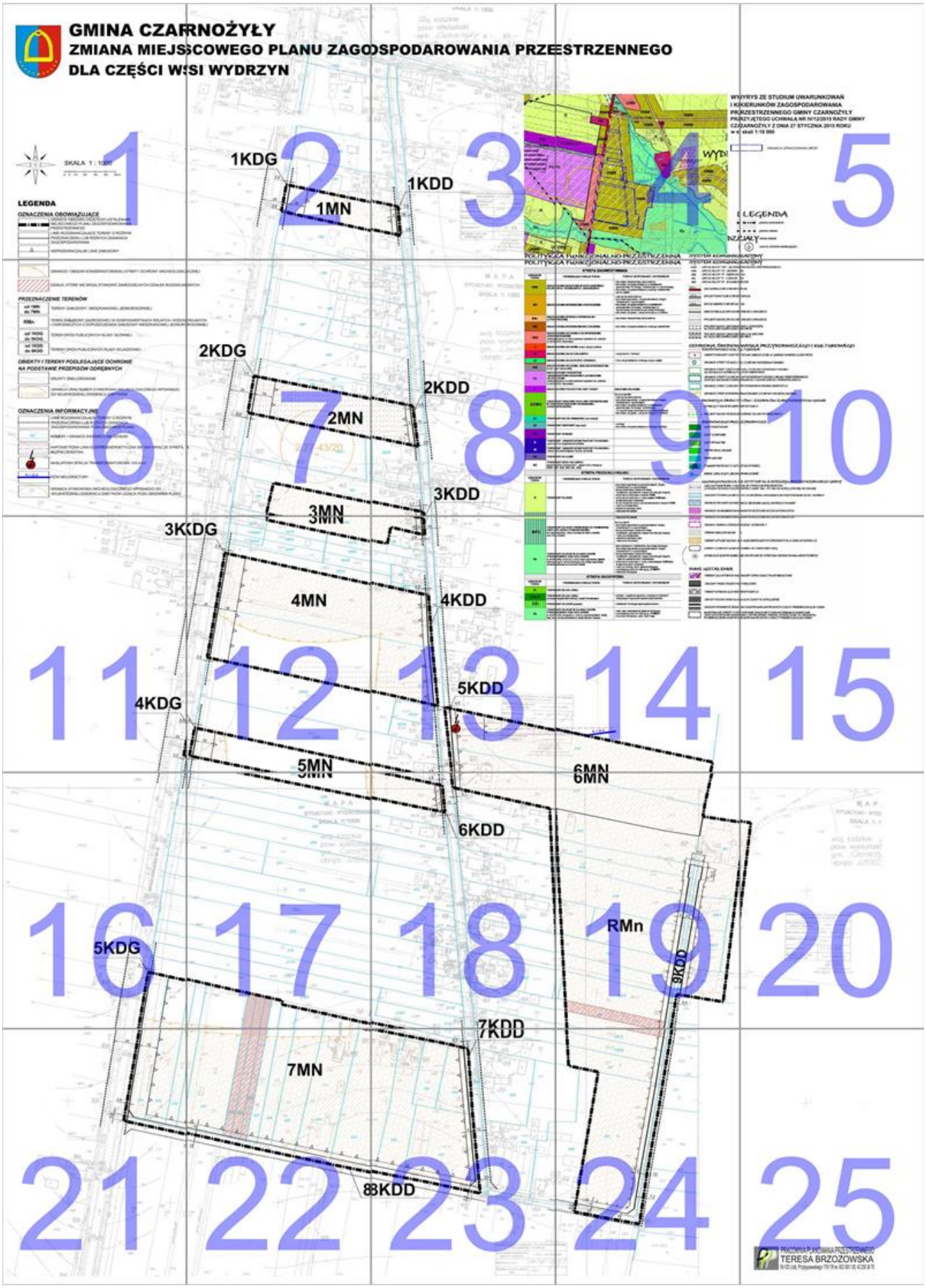
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

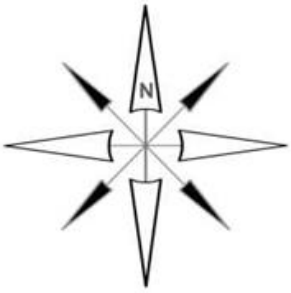
Jerzy Łabęcki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/173/2017
Rady Gminy Czarnożyły
z dnia 7 czerwca 2017 r.

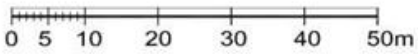



GMINA CZARNOŻYŁY
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI WSI WYDRZYN
LEGENDA
1KDG
1KDD
1MN
2KDG
2KDD
2MN
3KDD
3MN
3KDG
4MN
4KDD
4KDG
5KDD
5MN
6MN
6KDD
RMn
9KDD
5KDG
7KDD
7MN
8KDD
TERESA BRZOZOWSKA

GMINA CZAR
ZMIANA MIEJS
DLA CZĘŚCI WS



SKALA 1 : 1000

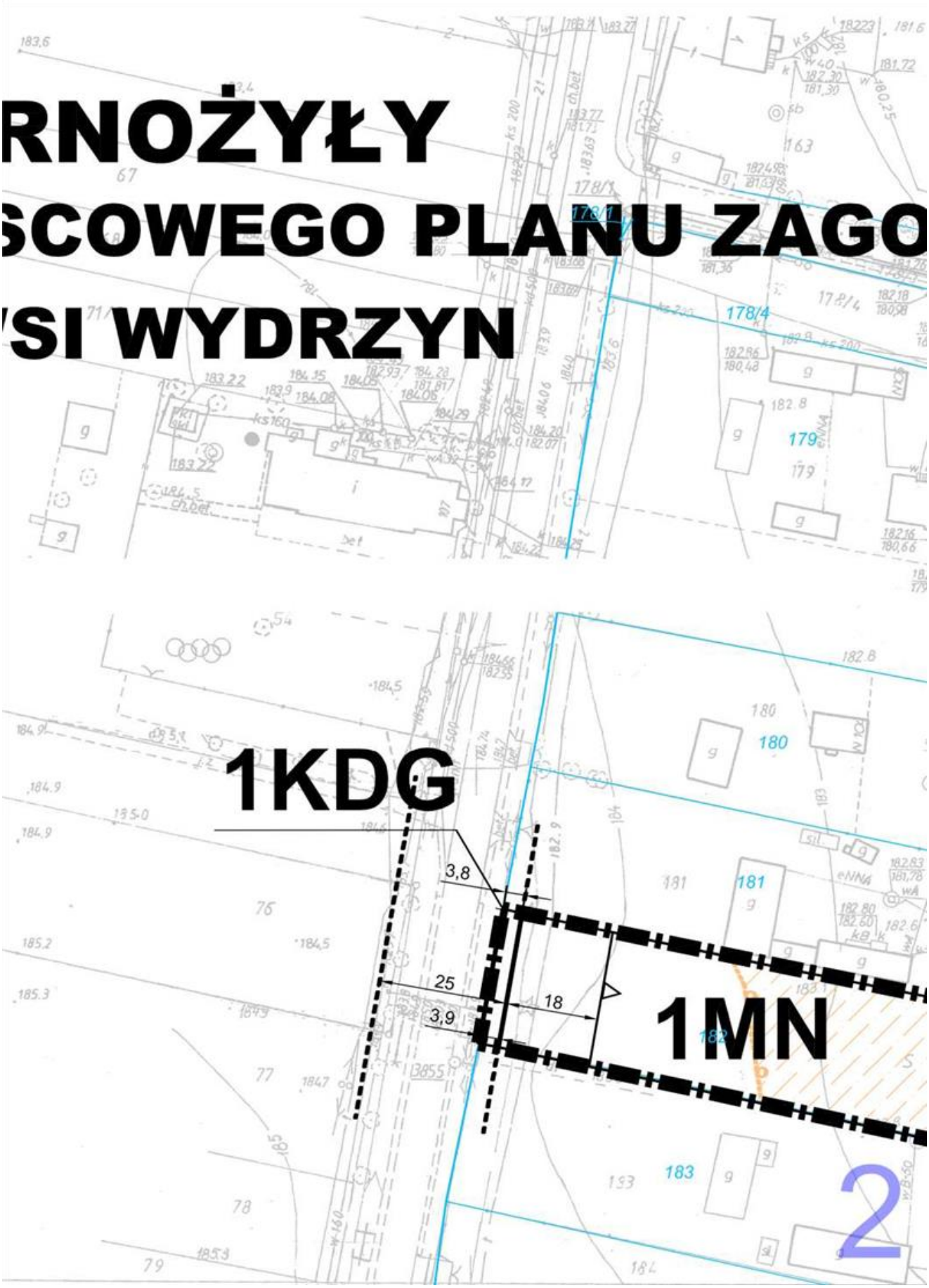


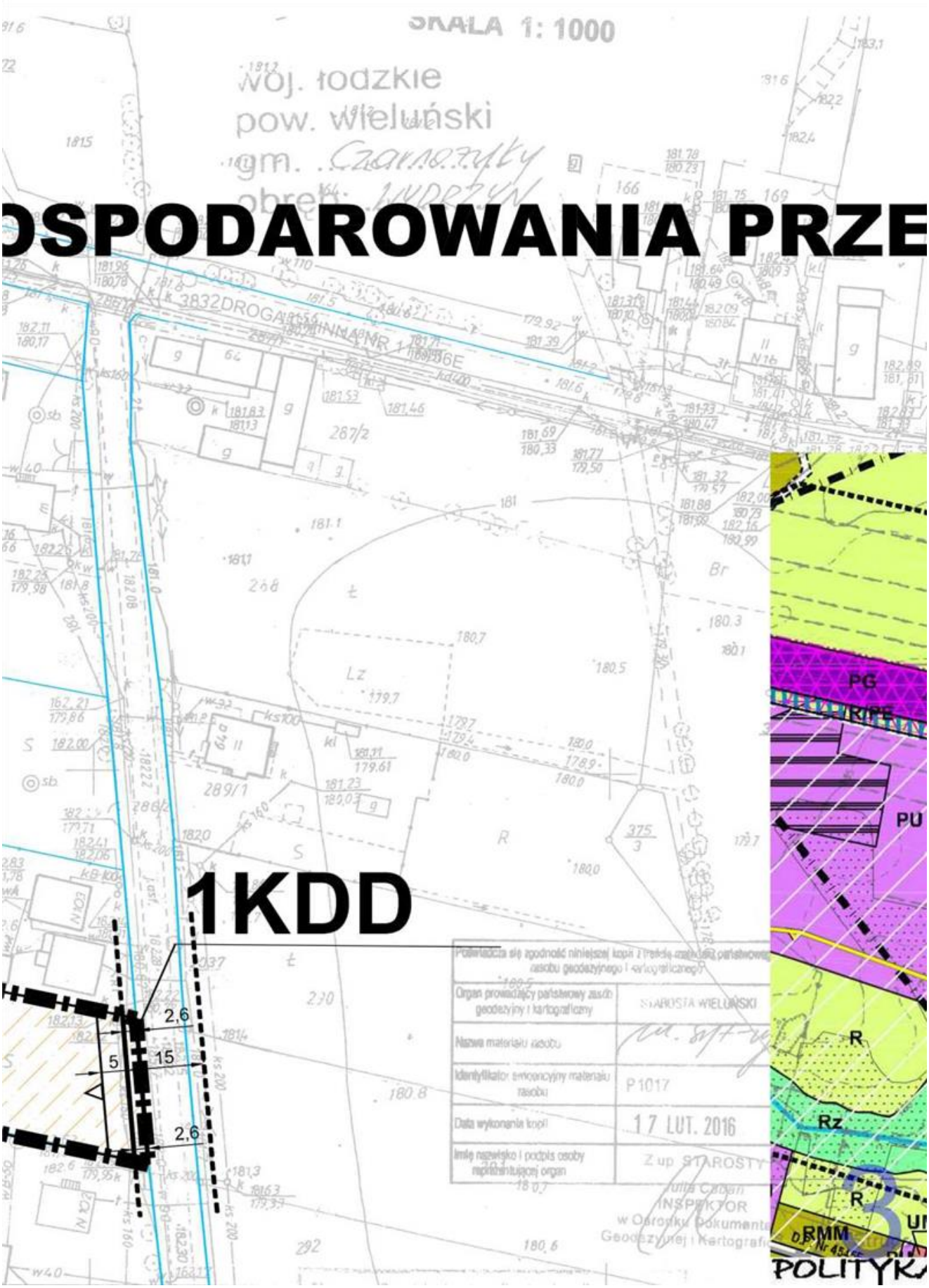
LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

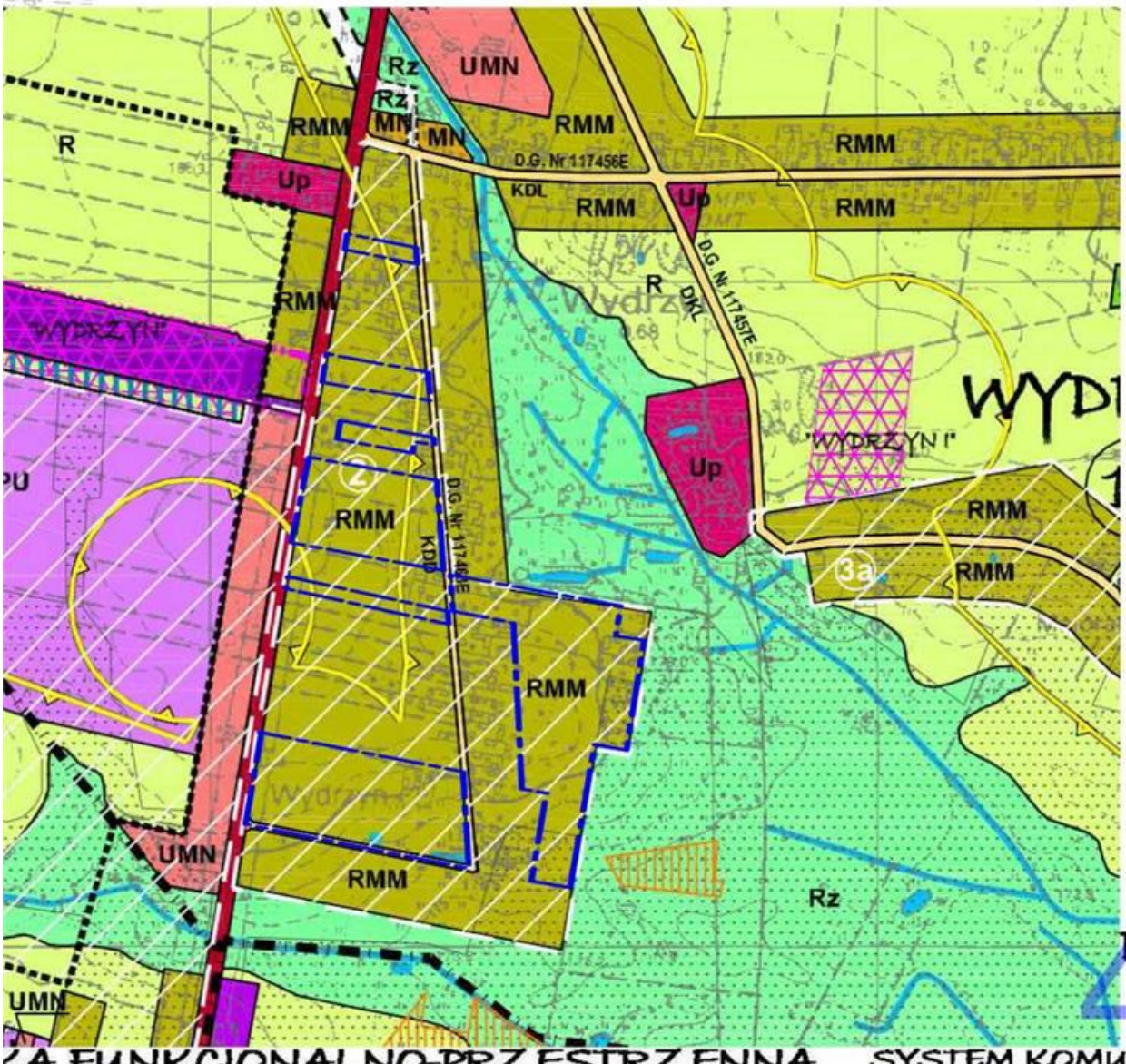
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

1

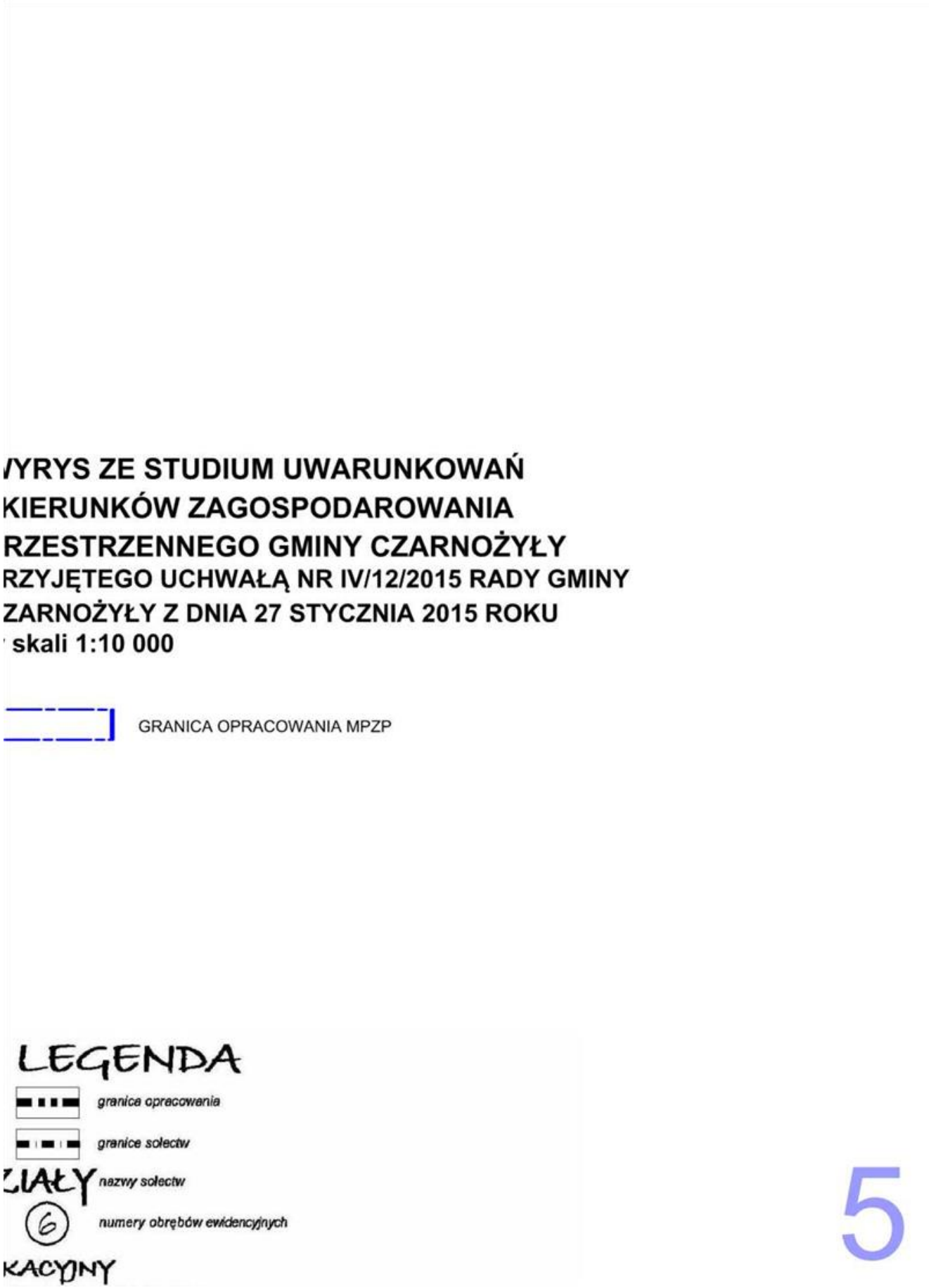

RNOŻYŁY
SCOWEGO PLANU ZAGO
'SI WYDRZYN
1KDG
3,8
25
3,9
18
1MN
2

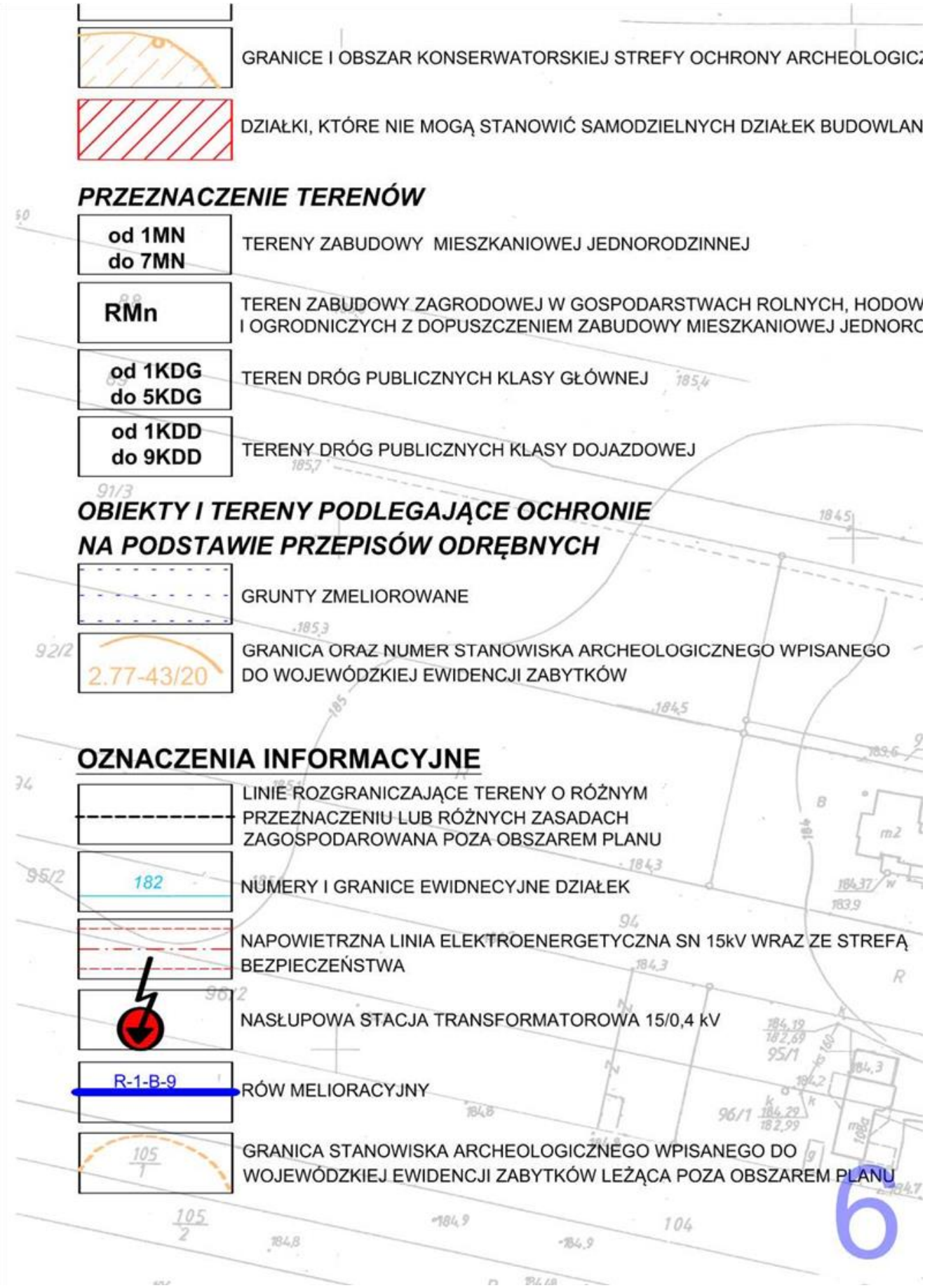

SKALA 1: 1000
woj. łodzkie
pow. wieluński
gm. Czarnożyły
obręb Wapnów
OSPODAROWANIA PRZE
1KDD
2,6
5
15
2,6
PG
PU
R
Rz
RMM
POLITYK
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
STAROSTA WIELUŃSKI
Nazwa materiału zasobu
Identyfikator sygnaturowy materiału zasobu
P.1017
Data wykonania kopii
17 LUT. 2016
Imię nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ
Z up. STAROSTY
INSPEKTOR

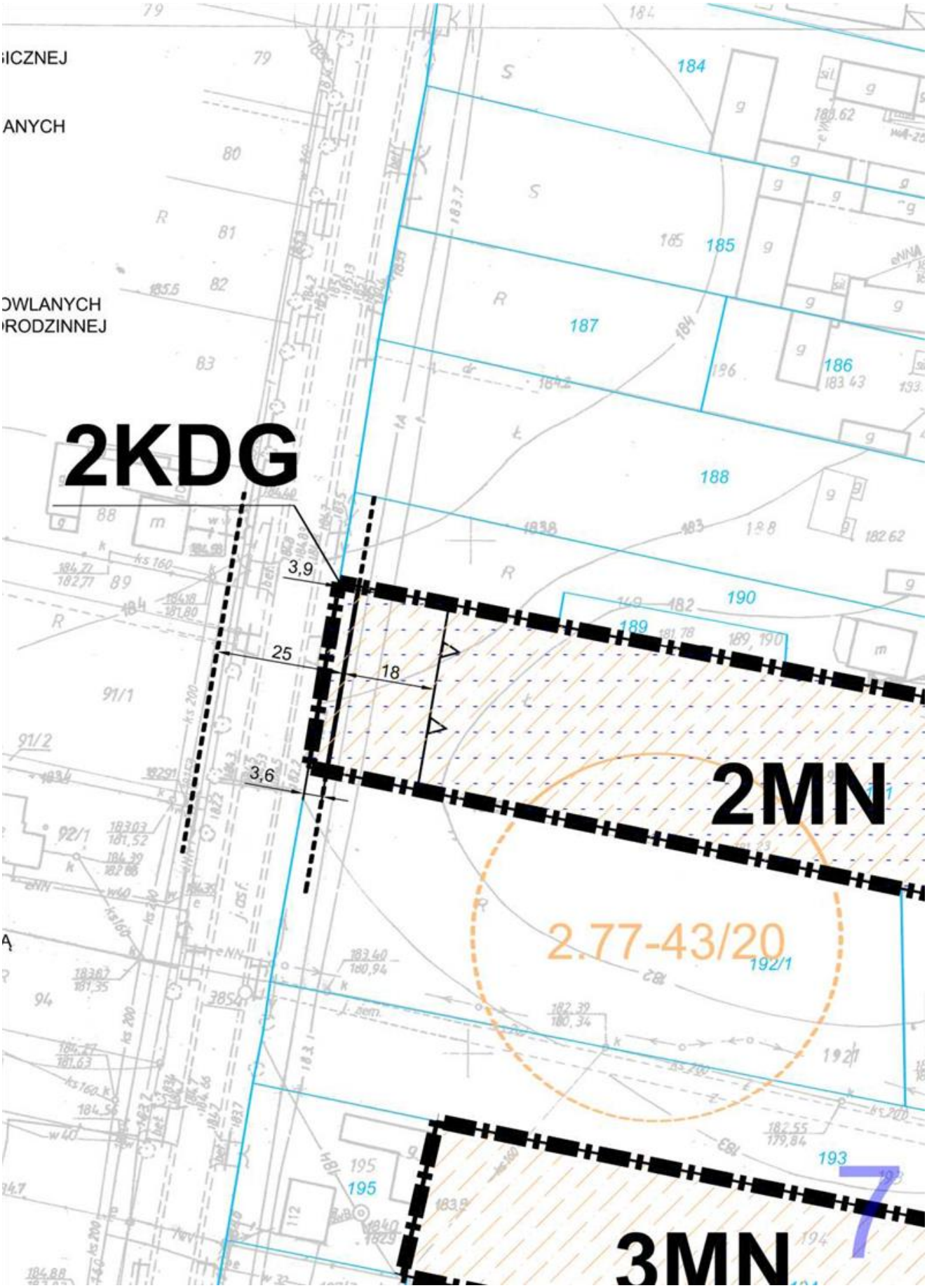
ESTRZENNEGO

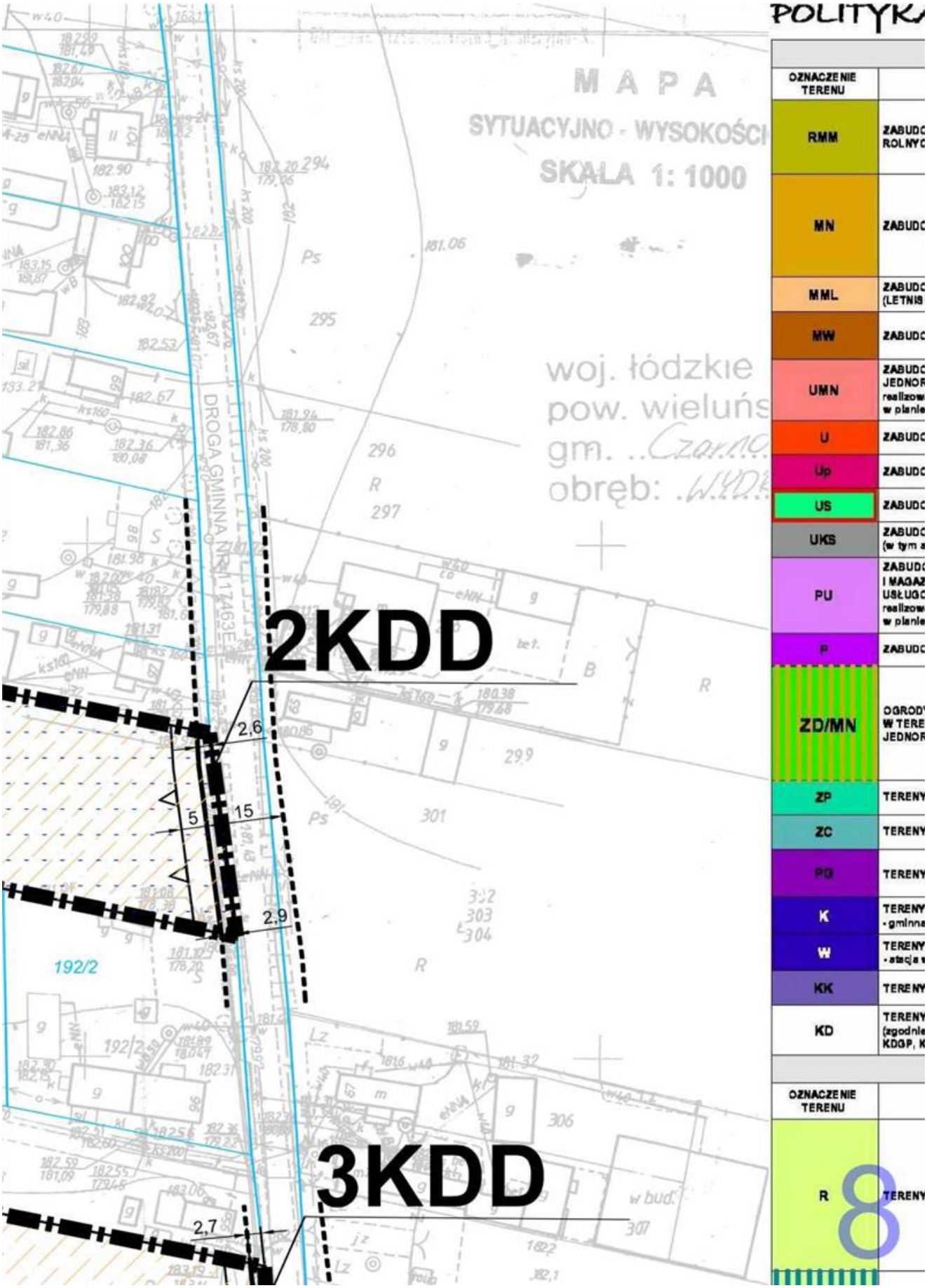


ZA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA SYSTEM KOMUNIKA


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNOŻYŁY
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR IV/12/2015 RADY GMINY
CZARNOŻYŁY Z DNIA 27 STYCZNIA 2015 ROKU
w skali 1:10 000
GRANICA OPRACOWANIA MPZP
LEGENDA
granica opracowania
granice sołectw
ZIAŁY
nazwy sołectw
6
numery obrębów ewidencyjnych
KACYJNY
5


GRANICE I OBSZAR KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZ
DZIAŁKI, KTÓRE NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNYCH DZIAŁEK BUDOWLAN
PRZEZNACZENIE TERENÓW
od 1MN do 7MN
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
RMn
TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOW
I OGRODNICZYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORC
od 1KDG do 5KDG
TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
od 1KDD do 9KDD
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
GRUNTY ZMELIOROWANE
2.77-43/20
GRANICA ORAZ NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO
DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
OZNACZENIA INFORMACYJNE
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANA POZA OBSZAREM PLANU
182
NUMERY I GRANICE EWIDNECYJNE DZIAŁEK
NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15kV WRAZ ZE STREFĄ
BEZPIECZEŃSTWA
NASŁUPOWA STACJA TRANSFORMATOROWA 15/0,4 kV
R-1-B-9
RÓW MELIORACYJNY
105
GRANICA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO
WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW LEŻĄCA POZA OBSZAREM PLANU
6


2KDG
3,9
25
18
3,6
2MN
2.77-43/20
192/1
3MN


MAPA
SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA
SKALA 1: 1000
woj. łódzkie
pow. wieluńs
gm. ..Czar
obręb: .WY
DROGA GMINNA NR 117463E
2KDD
3KDD
2,6
5
15
2,9
2,7
192/2
POLITYKA
OZNACZENIE TERENU
RMM
MN
MML
MW
UMN
U
Up
US
UKS
PU
P
ZD/MN
ZP
ZC
PG
K
W
KK
KD
OZNACZENIE TERENU
R

KA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

STREFA ZAINWESTOWANIA

PRZEWAŻAJĄCA FUNKCJA TERENU	FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE I DOPUSZCZALNE
BUDOWA ZAGRODOWA W GOSPODARSTWACH LNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH	• zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, • zabudowa usługowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolniczego, hodowlanego lub ogrodniczego, • zabudowa usługowa związana z obsługą mieszkańców, • agroturystyka
BUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	• małe domy wielorodzinne, • zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, • zabudowa usługowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolniczego, hodowlanego lub ogrodniczego (zachowanie zabudowy istniejącej), • zabudowa usługowa - usługi komercyjne i publiczne,
BUDOWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ TNIŚKOWA)	• zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
BUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA	• zabudowa usługowa związana z obsługą mieszkańców
BUDOWA USŁUGOWA I/LUB MIESZKANIOWA ONORODZINNA lizowana na równorzędnych zasadach do ustalenia lanie miejscowym	
BUDOWA USŁUGOWA, w tym usługi publiczne	
BUDOWA USŁUG PUBLICZNYCH	• usługi sportu i rekreacji
BUDOWA USŁUG SPORTU I REKREACJI	• inne usługi związane z obsługą usług turystyki
BUDOWA USŁUGOWA, OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA ym stacja paliw)	
BUDOWA PRODUKCYJNA AGAZYNOWO-SKŁADOWA I/LUB ZABUDOWA LUGOWA lizowana na równorzędnych zasadach do ustalenia lanie miejscowym	
BUDOWA PRODUKCYJNA, BAZY, SKŁADY	ZABUDOWA USŁUGOWA
RODY DZIAŁKOWE DOCELOWO PRZEKSZTAŁCANE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ONORODZINNEJ	Dla terenów MN: • małe domy wielorodzinne, • zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, • zabudowa usługowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolniczego, hodowlanego, lub ogrodniczego (zachowanie zabudowy istniejącej), • zabudowa usługowa - usługi komercyjne i publiczne,
RENY ZIELENI URZĄDZONEJ (park wiejski)	
RENY CMENTARZY (czynnych)	• parkingi • zabudowa usługowa związana z obsługą cmentarzy
RENY GÓRNICZE	
RENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ nna oczyszczalnia ścieków	
RENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ- cja wodociągowa i tereny ujęć wody	
RENY KOLEJOWE	
RENY DRÓG PUBLICZNYCH odnie z oznaczeniem - system komunikacyjny - P, KDG, KDZ, KDL, KDD)	

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ

PRZEWAŻAJĄCA FUNKCJA TERENU	FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE I DOPUSZCZALNE
RENY ROLNICZE	• zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, • tereny eksploatacji powierzchniowej (możliwość ustanawiania nowych terenów górniczych), • elektrownie wiatrowe o mocy do 100kW, • elektrownie wiatrowe o mocy powyżej 100kW tylko w wyznaczonych obszarach, • farmy fotowoltaniczne (panele słoneczne) o mocy do 100kW, • małe kompleksy leśne, • zalesienia słabszych gleb, • małe zbiorniki wodne

SYSTEM KOMUNIKA

KDGP - DROGA KLASY "GP" - GŁÓWNA
KDG - DROGA KLASY "G" - GŁÓWNA
KDZ - DROGA KLASY "Z" - ZBIORCZA
KDL - DROGA KLASY "L" - LOKALNA
KDD - DROGA KLASY "D" - DOJAZDOW

D.K. Nr... DROGI KRAJOWE Z NR DROG
D.P. Nr... DROGI POWIATOWE Z NR DR
D.G. Nr... DROGI GMINNE Z NR DROGI
INNE ISTNIEJĄCE DROGI UKR
PROJEKTOWANE DROGI UKR
PROJEKTOWANA OBWODNIC W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ
PROJEKTOWANA OBWODNIC W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ

OCHRONA ŚRODOW

ŚRODOWISKO KULT

OBIEKTY/OBSZARY ZABYTKO
GRANICE STREFY ŚCISŁEJ O
GRANICE STREF CZĘŚCIOW (W GRANICACH ISTNIEJĄCYC
GRANICE STREFY OCHRONY ZESPOŁU DWORSKO-PARKO
GRANICE STREF OCHRONY
GRANICE STREF KONSERWA

PROMOCJA OBIEKTÓ

ISTNIEJĄCY SZLAK ROWERO
PROJEKTOWANE PRZEDŁUŻ

ŚRODOWISKO PRZY

LASY PAŃSTWOWE
LASY OCHRONNE
LASY PRYWATNE
UŻYTKI EKOLOGICZNE
PARK WIEJSKI
POMNIKI PRZYRODY (7 SZTU
RZEKI, CIEKI, ROWY, ZBIORN

UWARUNOWANIA I

LINIA NAPOWIETRZNA 110kV (Z PASEM TECHNOLOGICZN
OBSZARY POTENCJALNEGO
GRANICE PROJEKTOWANEG
GRANICE UDOKUMENTOWA

9

KACYJNY
WNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
NA
CZA
NA
DOWA

ROGI

R DROGI

OGI

UKŁADU LOKALNEGO

UKŁADU LOKALNEGO

ONICA CZARNOŻYL
WEJ NR 45

DNICA M. WIELUNIA
WEJ NR 8

WISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO
LTUROWE

TKOWE UMIESZCZONE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

EJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

OWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
(CYCH CMENTARZY)

ONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO
RKOWEGO, FOLWARCZNEGO I PRZEMYSŁOWEGO

NY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI

RWATORSKIEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

CTÓW I ZESPOŁÓW ZABYTKOWYCH W GMINIE

EROWY EWI-11

ŁUŻENIE SZLAKU ROWEGO EWI-11

ZYRODNICZE

ZTUK W PARKU)

ORNIKI WODNE

A ISTOTNE DLA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY
0kV ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
ZNYM O SZER. 36m - PO 18m NA KAŻDĄ STRONĘ OD OSI LINII)

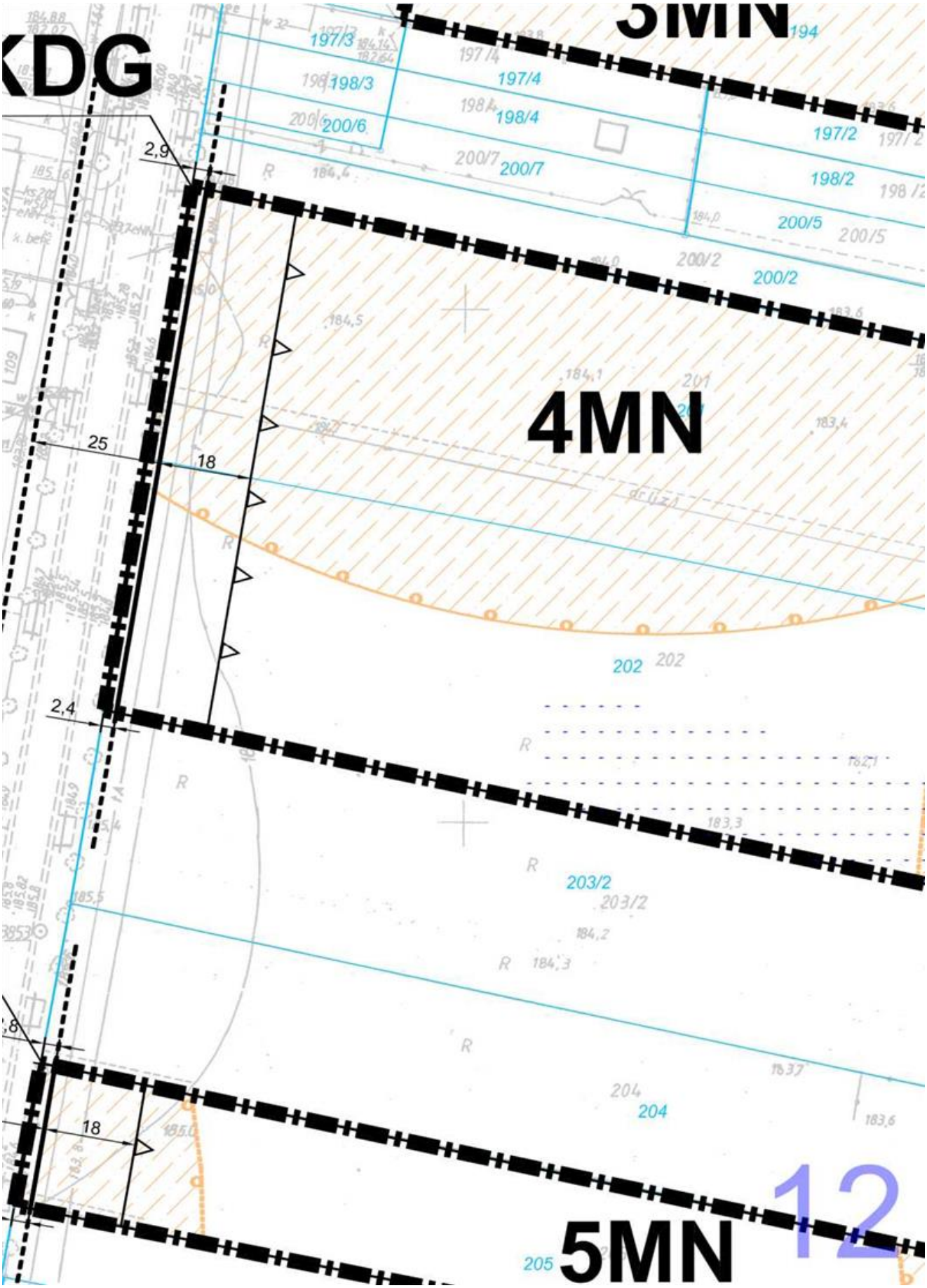
EGO ZAGROŻENIA WYLEWEM ŁUB PODTOPIENIAMI OD RZ. OLEŚNICY

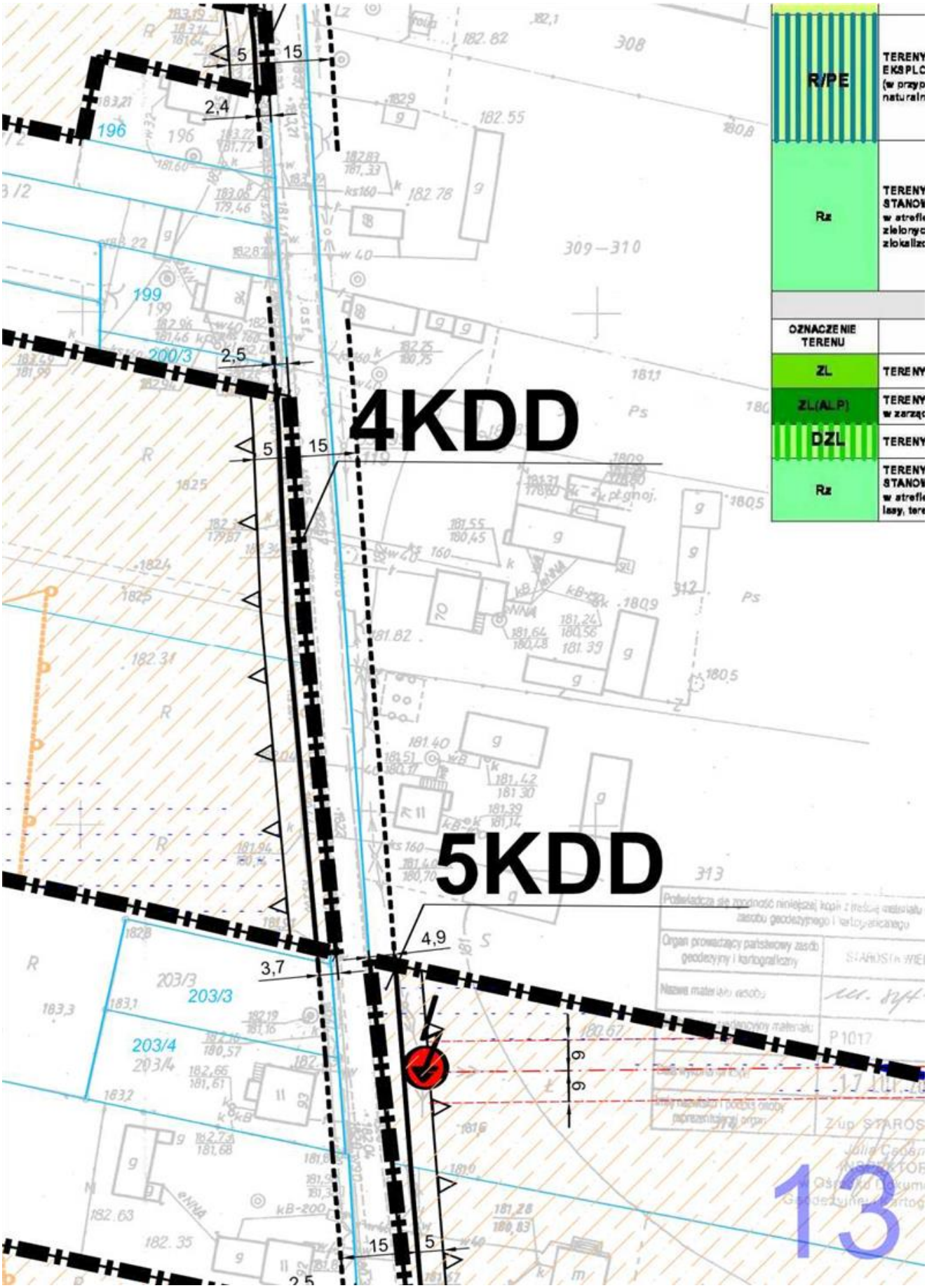
NEGO ZBIORNIKA MAŁEJ RETENCJI "STAWEK"

WANYCH ZŁÓŻ SUROWCÓW NATURALNYCH

10

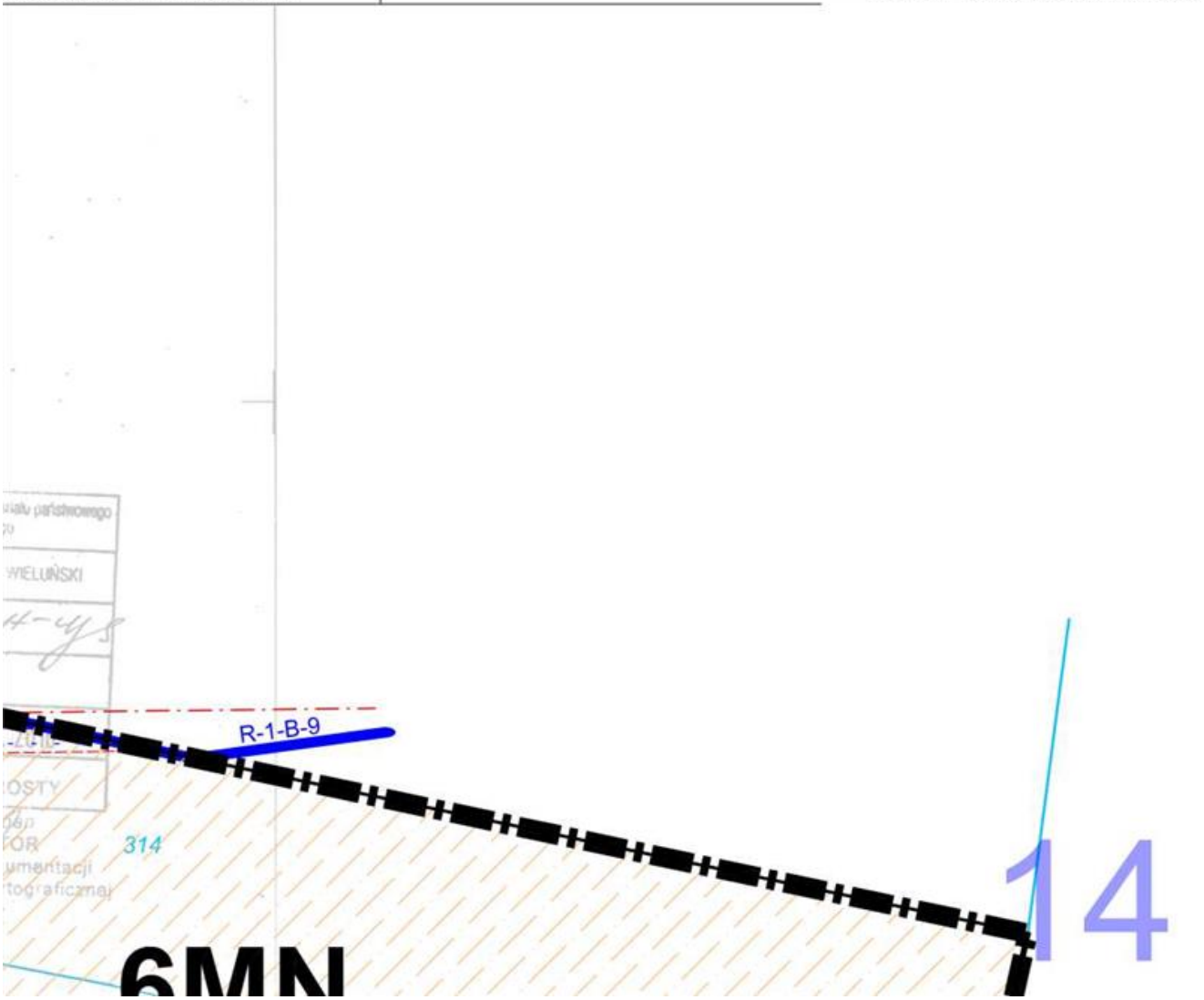

3K
4KDG
106
107
108
109
R
Br
kd160
185,12
184,40
185,19
184,40
185,44
183,94
185,3
185,29
185,21
185,1
2,8
25
3,2
1
1


KDG
3MN
4MN
5MN
2,9
25
18
2,4
18
197/3
198/3
200/6
197/4
198/4
200/7
197/2
198/2
200/5
200/2
202
203/2
204
205
12


4KDD
5KDD
R/PE
Rz
ZL
ZL(ALP)
DZL
Rz
5
15
2,4
2,5
3,7
4,9
6
6
15
5
13

	• małe zbiorniki wodne
RENY ROLNICZE PRZEWIDZIANE DO PROWADZENIA PLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ rzypadku udokumentowania złóż surowców uralnych)	Dla terenów R: • zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, • tereny eksploatacji powierzchniowej (możliwość ustanawiania nowych terenów górniczych), • małe kompleksy leśne, • zalesienia słabszych gleb, • małe zbiorniki wodne
RENY ROLNICZE W DOLINACH CIEKÓW, ANOWIĄCE CIĄGI EKOLOGICZNE trefie produkcji rolnej obejmujące tereny użytków onych i tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, kalizowane w dolinach cieków	• tylko adaptacja z możliwością rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, • tereny eksploatacji powierzchniowej (możliwość ustanawiania nowych terenów górniczych) - tylko w uzasadnionych przypadkach, • elektrownie wiatrowe o mocy przekraczającej 100kW tylko w wyznaczonych obszarach, • małe kompleksy leśne (głównie istniejące), • projektowany zbiornik retencyjny „STAWEK" • małe zbiorniki wodne
STREFA EKOSYSTEMU	
PRZEWAŻAJĄCA FUNKCJA TERENU	**FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE I DOPUSZCZALNE**
RENY ZIELENI LEŚNEJ	
RENY ZIELENI LEŚNEJ arządzie Administracji Lasów Państwowych	• obiekty i urządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania na tych terenach
RENY DOLESIEŃ (zalesień)	• możliwość rolniczego wykorzystania terenu
RENY ROLNICZE W DOLINACH CIEKÓW, ANOWIĄCE CIĄGI EKOLOGICZNE trefie ekosystemu obejmujące tereny zieleni niskiej, , tereny zadrzewione, wody płynące i stojące	• małe lasy i zadrzewienia (głównie istniejące), • projektowany zbiornik retencyjny „STAWEK" • inne zbiorniki wodne, rzeki, cieki i rowy





WANYCH ZŁÓŻ SUROWCÓW NATURALNYCH

ICZEGO "WYDRZYN 1"

E

A GLEB MINERALNYCH CHRONIONYCH, II I III KLASY BONITACJI

TARNEJ OD CMENTARZY (50m)

NIE WIATROWE ZE STREFAMI ODDZIAŁYWANIA AKUSTYCZNEGO

NALEŻY OPRACOWAĆ PLANY MIEJSCOWE

I PUBLICZNEJ

REWITALIZACJI

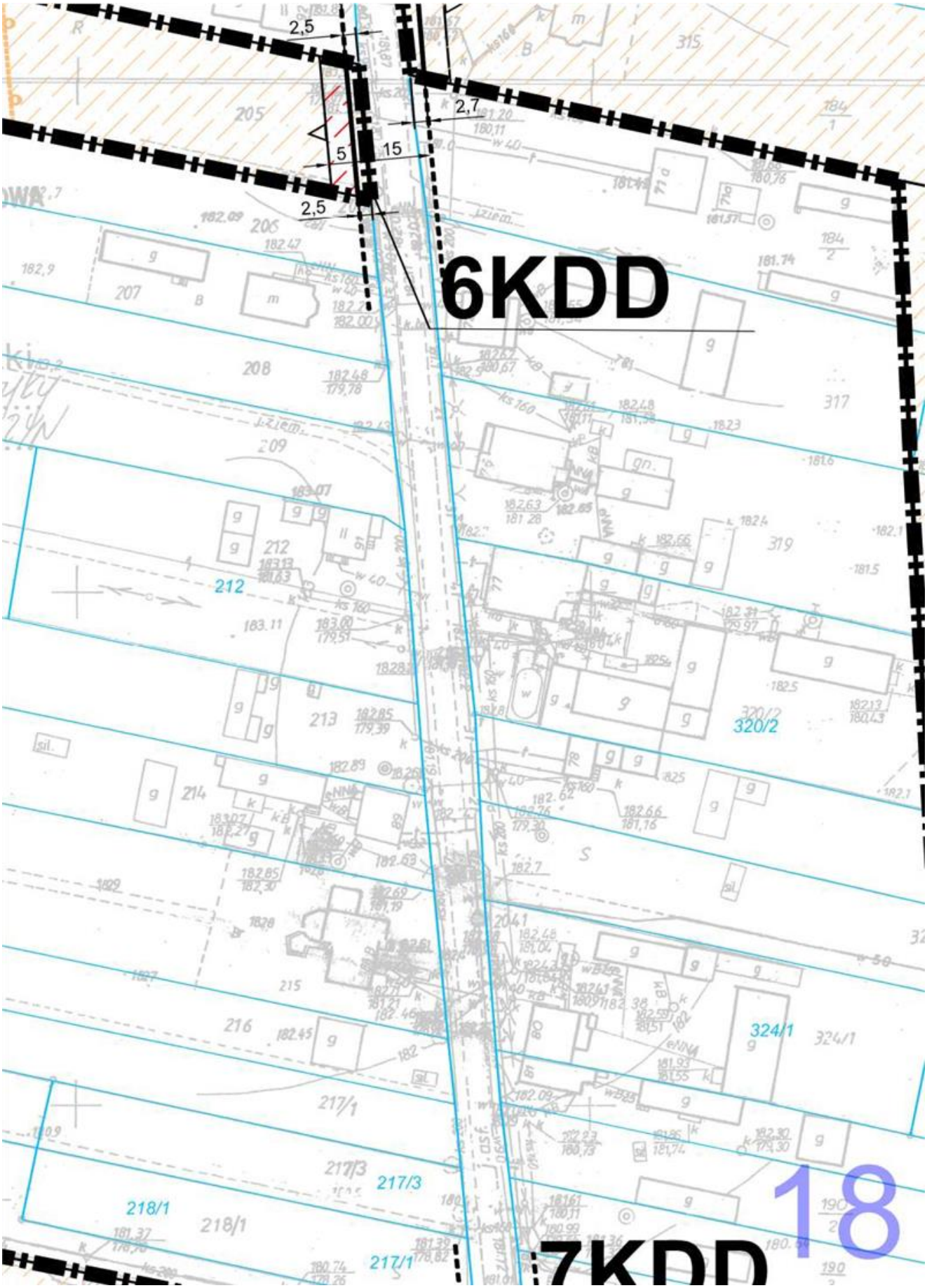
AJĄCE ZGODY NA WYŁĄCZENIE

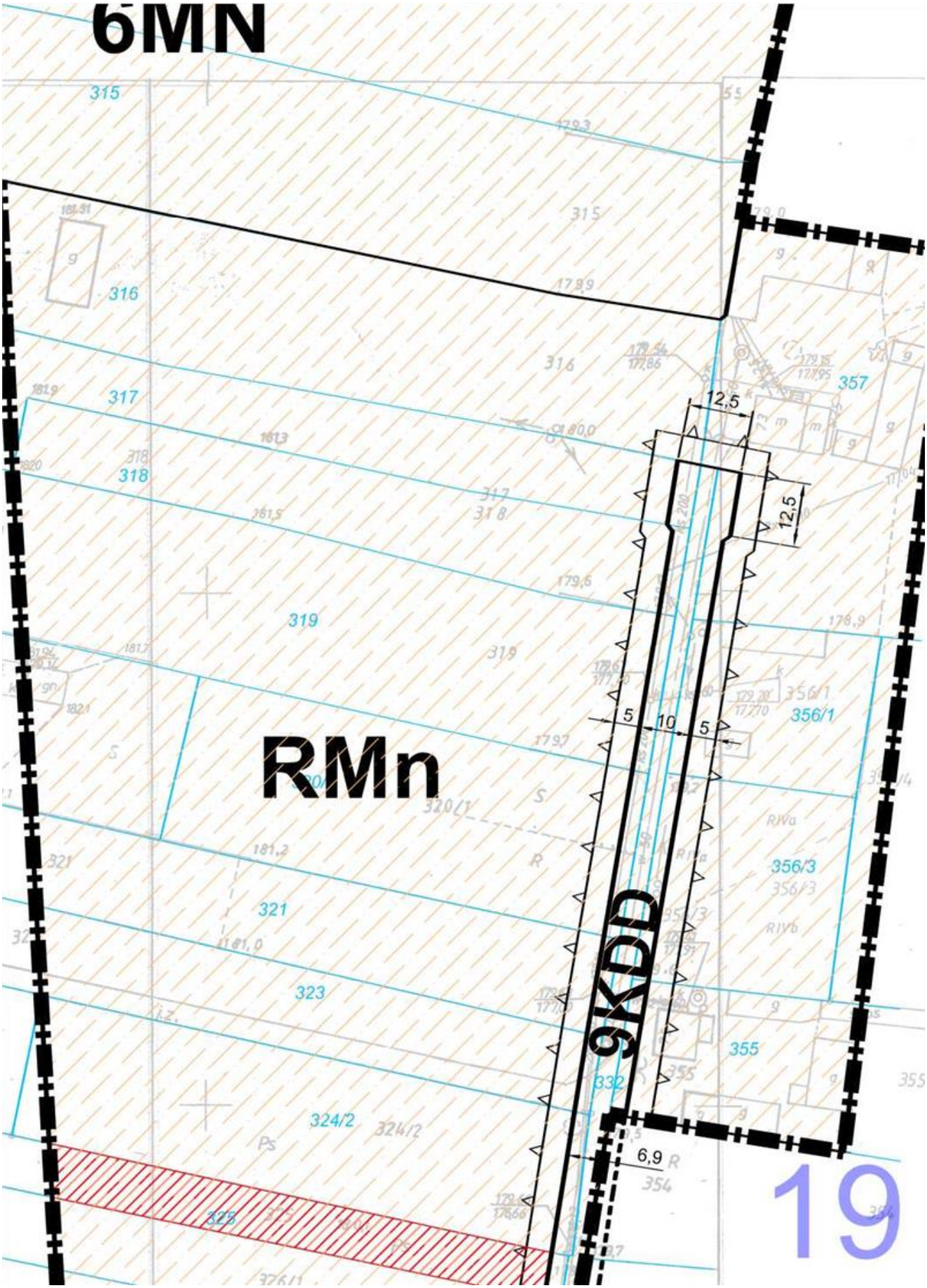
ENIA ELEKTROWNI WIATROWYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW

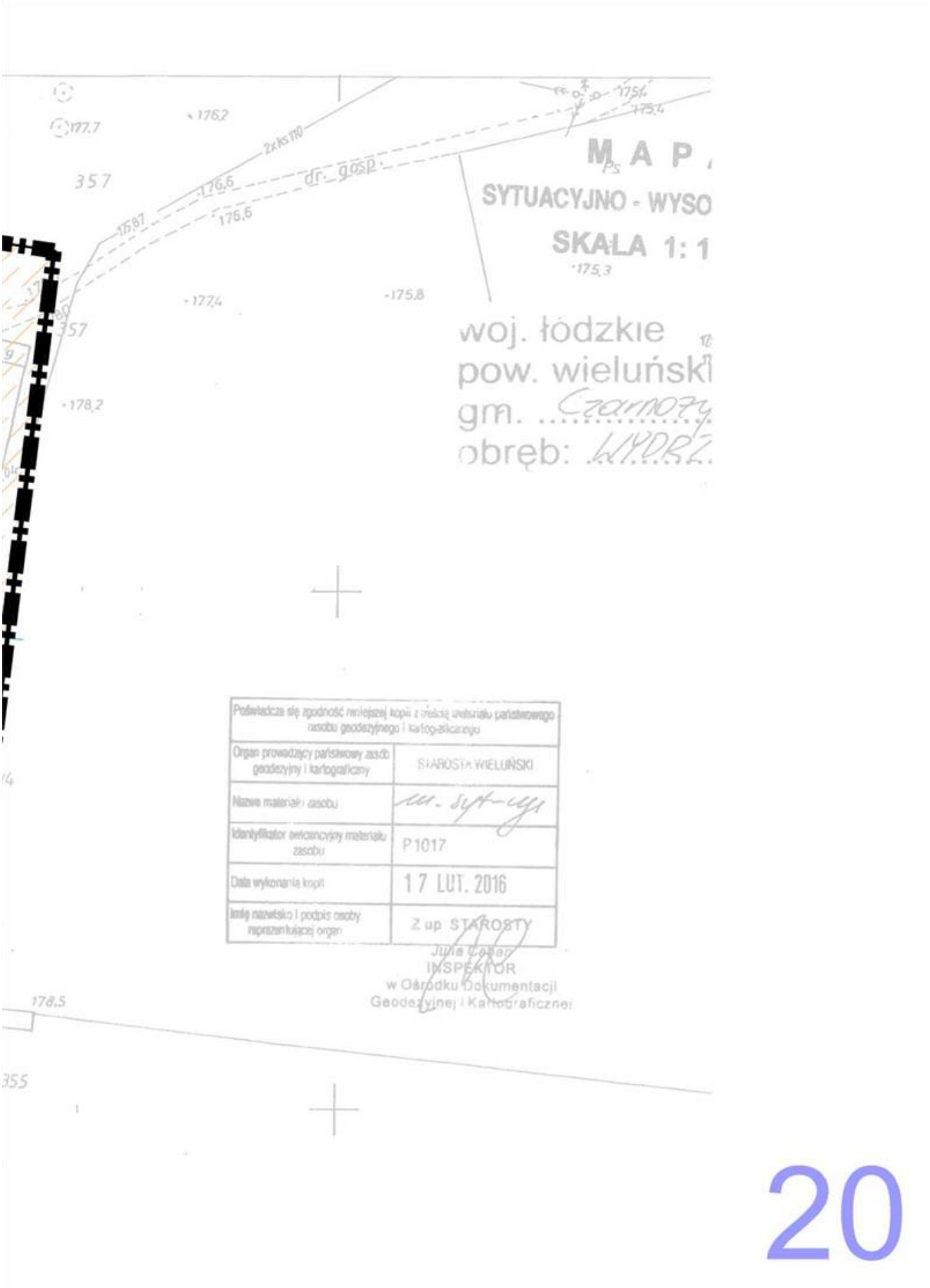
CHRONNE ZWIĄZANE Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE
ANIU I UŻYTKOWANIU TERENU, WYZNACZONE OD OBSZARÓW
ROWNI WIATROWYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW

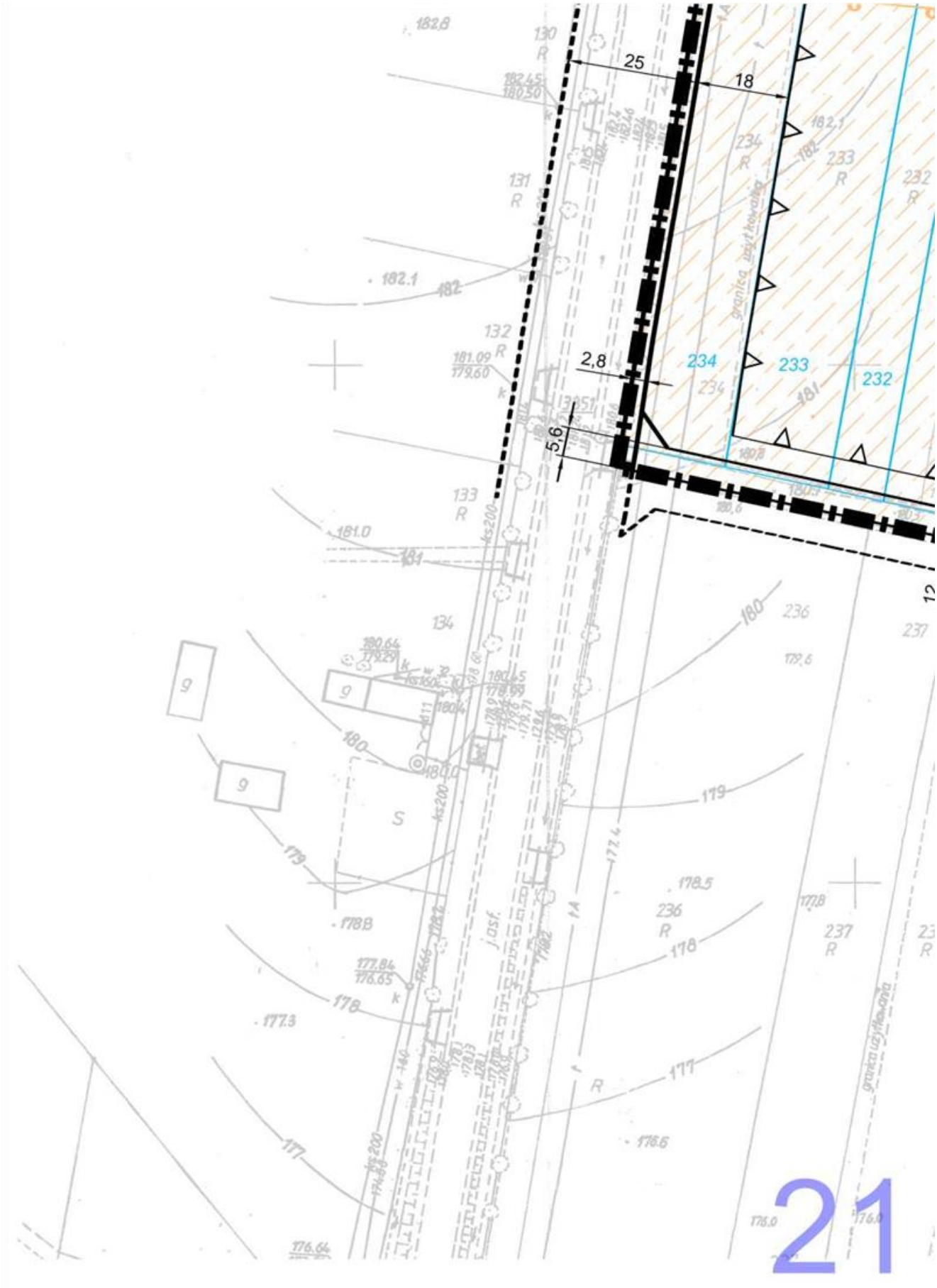

184,5
184,2
184,0
184
183,9
183,6
183,2
183,6
183,2
DROGA KARAJOWA NR 45
5KDG
2,7
183,4
183,32
181,55
129
R
183
183,0
16

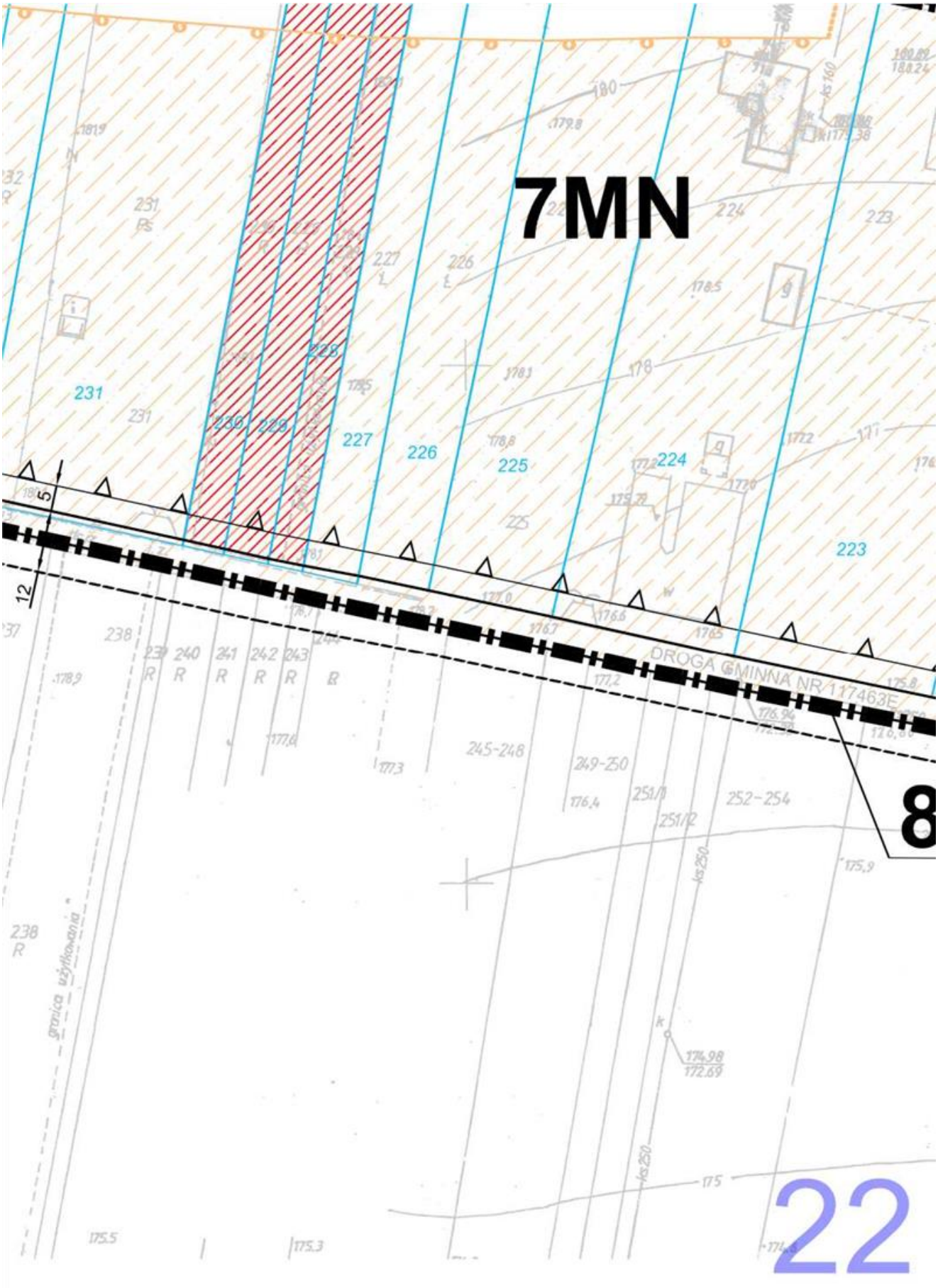

MAPA
SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA
SKALA 1:1000
woj. łodzkie
pow. wieluński
gm. Ganowy
obręb: WYSZ
205
206
207
208
209
210
211
213
214
215
216
217/1
217/4
218/2
136
135
134/2
134/1
133/2
R
17

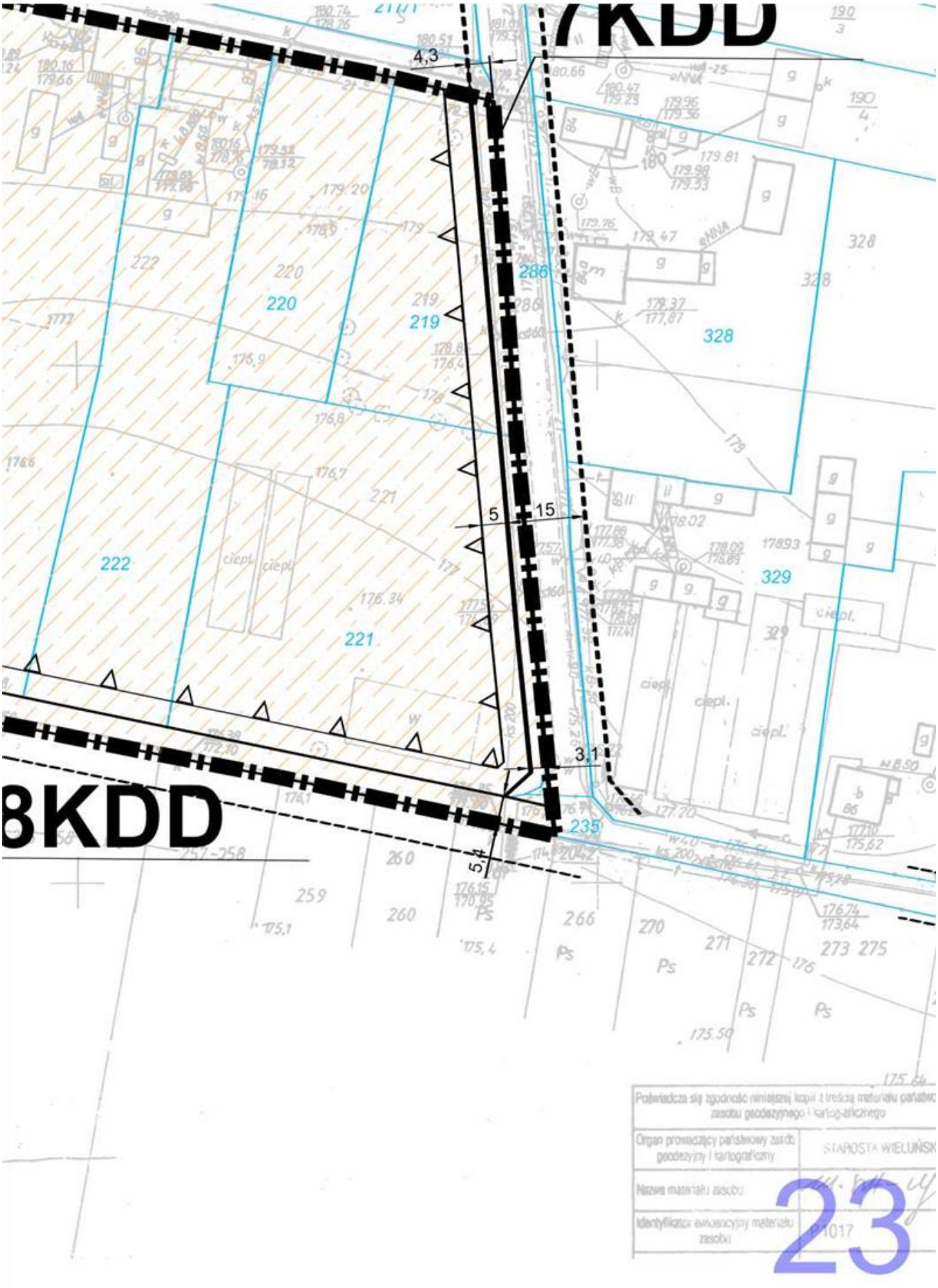

2,5
2,7
5
15
2,5
6KDD
7KDD
212
320/2
324/1
217/3
218/1
217/1
18

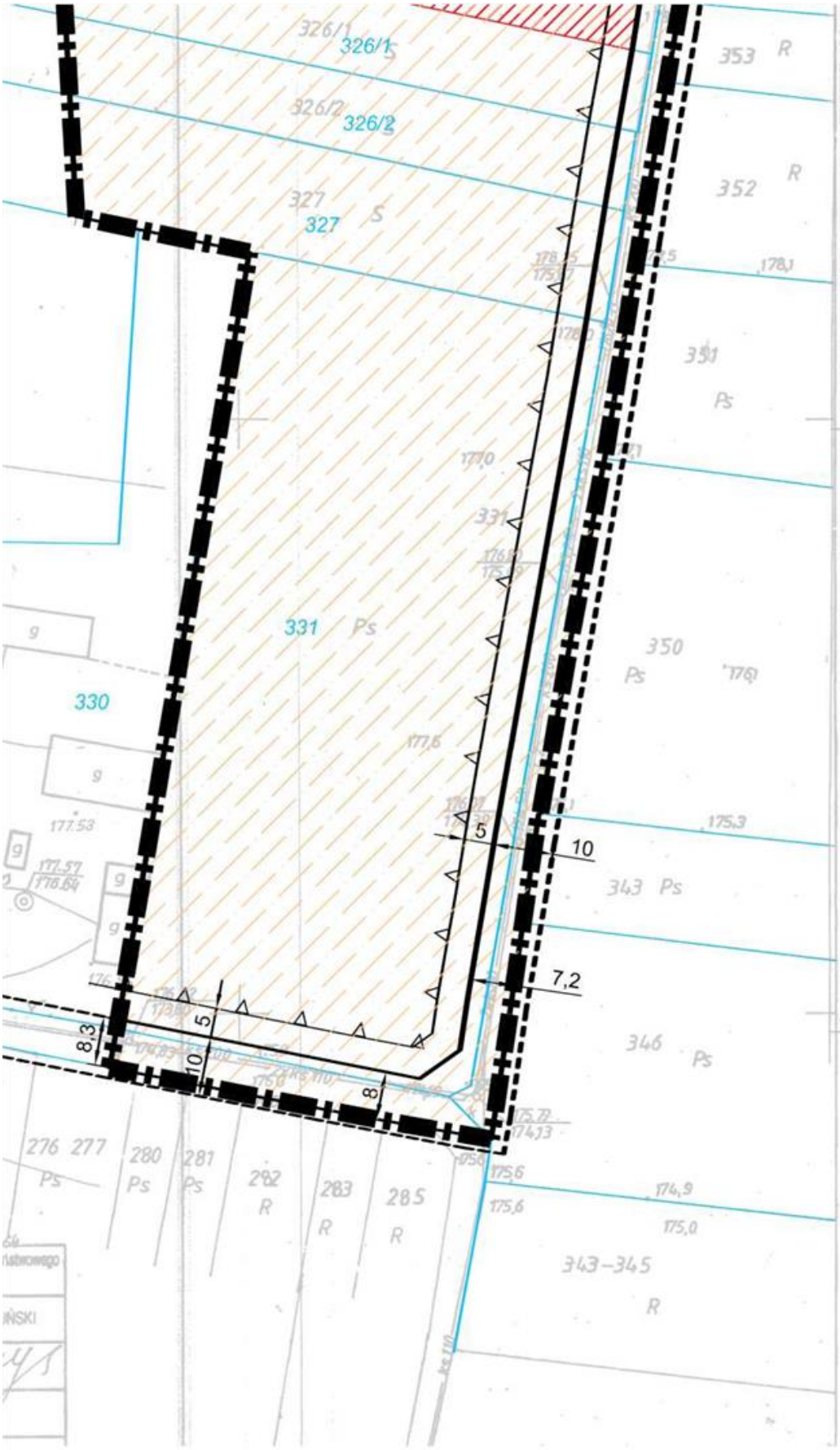

6MN
RMn
9KDD
315
316
317
318
319
321
323
324/2
357
356/1
356/3
355
354
12,5
12,5
5
10
5
6,9
19


MAPA
SYTUACYJNO - WYSO
SKALA 1: 1
woj. łódzkie
pow. wieluński
gm. Czarnoży
obręb: WYDRZ
dr. gosp.
2x ks 110
176,2
176,6
176,6
175,87
177,7
177,4
175,8
175,3
175,4
178,2
178,5
357
355
Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią zasobu państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
STAROSTA WIELUŃSKI
Nazwa materiału zasobu
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
P.1017
Data wykonania kopii
17 LUT. 2016
Imię nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ
Z up STAROSTY
Jurta Cesar
INSPEKTOR
w Ośrodku Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej


25
18
2,8
5,6
234
233
232
granica użytkowania
granica użytkowania
21


7MN
231
230
229
228
227
226
225
224
223
5
12
DROGA GMINNA NR 117463E
8
22


4,3
5
15
3,1
5,4
220
219
222
221
328
329
286
235
260
259
266
270
271
272
273 275
Ps
Potwierdza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
STAROSTA WIELUŃSKI
Nazwa materiału zasobu
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
P1017
23


326/1
326/2
327
331
330
353
352
351
350
343 Ps
346 Ps
343–345
276 277
280
281
282
283
285
5
10
7,2
8,3
8

24



PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOZOWSKA
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70

25

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

GRANICE I OBSZAR KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

DZIAŁKI, KTÓRE NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

od 1MN do 7MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

RMn — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

od 1KDG do 5KDG — TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ

od 1KDD do 9KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

GRUNTY ZMELIOROWANE

2.77-43/20 — GRANICA ORAZ NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANA POZA OBSZAREM PLANU

182 — NUMERY I GRANICE EWIDNECYJNE DZIAŁEK

NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15kV WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA

NASŁUPOWA STACJA TRANSFORMATOROWA 15/0,4 kV

R-1-B-9 — RÓW MELIORACYJNY

105 — GRANICA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW LEŻĄCA POZA OBSZAREM PLANU

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/173/2017
Rady Gminy Czarnożyły
z dnia 7 czerwca 2017 r.

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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) 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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/173/2017
Rady Gminy Czarnożyły
z dnia 7 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wydrzyn

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czarnożyły.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	9.	10.	11.
1	13.04.2017	Aleksandra i Ryszard Bokało	Złożona uwaga zawiera dwa wątki: 1) wniosek o przedłużenie drogi biegnącej wschodnią granicą planu dalej na północ do wschodnich granic działek z obrębu Wydrzyn o numerach 314 i 315 a docelowo – do połączenia z droga Wydrzyn – Opojowice; 2) wniosek o dopuszczenie wydzielania na obszarze działek z obrębu Wydrzyn o numerach 314 i 315, działek budowlanych o powierzchni minimalnej 1000 m^2.	Wydrzyn dz. nr 314 i 315	6MN, 9KDD	Wątek 2 +	Wątek 1 +	**Uwaga została rozpatrzona Zarządzeniem Nr 24/2017 Wójta Gminy Czarnożyły z dnia 27 kwietnia 2017 r.** **Wątek pierwszy uwagi nie został uwzględniony.** Przedłużenie drogi oznaczonej w planie symbolem 9KDD wiązałoby się z koniecznością wykupienia dodatkowej powierzchni nieruchomości prywatnych, w tym w części zabudowanych. Rodziłoby to po stronie Gminy dodatkowe koszty. Spodziewane zyski natury podatkowej z obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną są niewielkie, ze względu na niskie stawki podatku zarówno w części gruntowej, jak też wnoszonej od budynków. Podniesione w uwadze polepszenie struktury komunikacyjnej również nie jest uzasadnione, gdyż ewentualne przyszłe przedłużenie drogi 9KDD prowadziłoby przez obszary wyłączone w obowiązującym Studium spod zabudowy. Tak więc uwzględnienie tego wątku uwagi nie znajduje uzasadnienia ani spodziewanymi zyskami natury podatkowej ani też polepszeniem struktury komunikacyjnej Gminy. **Wątek drugi uwagi został uwzględniony.** W ustaleniach planu, na terenie oznaczonym symbolem 6MN dopuszczono realizację podziałów na działki o minimalnej powierzchni 1000 m^2.