

Projekt

z dnia 22 lipca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XIX/.../2025
RADY GMINY CZARNOCIN**

z dnia 29 lipca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu
w miejscowości Biskupia Wola w gminie Czarnocin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą Nr VI/37/2024 Rady Gminy Czarnocin z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w miejscowości Biskupia Wola w gminie Czarnocin, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnocin zatwierdzonego uchwałą Nr LV/390/2023 Rady Gminy Czarnocin z dnia 16 sierpnia 2023 r., uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w miejscowości Biskupia Wola w gminie Czarnocin, zwanym dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnocin, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czarnocin o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania obszaru obejmującego zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami oraz zabudowę zagrodową wraz z otaczającymi gruntami użytkowymi rolniczo, teren przeznaczony dla lokalizacji farmy fotowoltaicznej, położonych w sąsiedztwie dróg powiatowych Nr 2923E i 3313E w miejscowości Biskupia Wola.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku lub wiaty, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 5) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostrzy, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;

- 6) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 9) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, obiektów i urządzeń technologicznych, urządzeń budowlanych;
- 11) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 12) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 13) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) **przeznaczeniu, przeznaczeniu wykluczonym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- 16) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 17) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 18) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 19) **strefie ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu, w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 20) **studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnocin zatwierdzonego uchwałą Nr LV/390/2023 Rady Gminy Czarnocin z dnia 16 sierpnia 2023 r.;
- 21) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym kolejno cyfry oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 22) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 23) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 24) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;

- 25) **uciążliwość** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 26) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 27) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa ochrony archeologicznej „OW”;
- 7) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 8) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 5. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **MN-U**;
- 2) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem **PEF**;
- 3) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem **RNR**;
- 4) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM**;
- 5) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 4 wprowadza się ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wskazanymi w ust. 1 pkt 5 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§ 6. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ład przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z ich usytuowania:
 - a) dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem MN-U oraz zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem RZM określa się zasady dla rozwoju zabudowy,
 - b) dla terenu elektrowni słonecznej oznaczonego symbolem PEF określa się zasady dla lokalizacji farmy fotowoltaicznej,

- c) dla terenów gruntów ornych oraz upraw oznaczonych symbolem RNR utrzymuje się sposób zagospodarowania,
 - d) wyznacza się tereny istniejących dróg zbiorczych oznaczone symbolem KDZ;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §10 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 3.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazowego poprzez:
 - a) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych maksymalnych: intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U, RZM, PEF,
 - b) wyznaczenie terenu gruntów ornych oraz upraw oznaczonego symbolem RNR w celu ochrony przed zmianą sposobu użytkowania na cele nierolnicze;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
- 3) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;
- 4) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka” obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 5) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg publicznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem RZM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków stanowi stanowisko archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków symbolem AZP 70-54 nr stanowiska 47/2 (ślady osadnictwa, epoka kamienia, kultura z pradziejów, okres nowożytny),
- 3) dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 2, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 4) dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 2, ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochrony archeologicznej „OW”, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§ 9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią tereny drogi zbiorczej oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej niebędących odrębnymi budynkami.

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, w tym wymienianych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem, o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartymi w Rozdziale 3;
- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 5) dla elewacji budynków:
 - a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 6) dla dachów ustala się:
 - a) dachy dwuspadowe, wielospadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 45 oraz dodatkowo dla garaży, wiat i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 35,

- b) pokrycie dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych, zieleni lub szarości, wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem pokryć dachów płaskich);
- 7) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
- a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 8) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - b) zabudowa zagrodowa – minimum 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe i/lub garażowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynków gospodarczych,
 - c) obiekty i lokale usługowe – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej budynku/ lokalu usługowego,
 - d) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 10 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne;
- 9) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 8,
 - b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 8,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych.

§ 11. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustaleń w pkt 3 i 4;
- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (pojedyncza nieruchomość) dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki, o których mowa w pkt 2, w przypadku wydzieleni:
 - a) dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

§ 12. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3:
 - a) dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

§ 13. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), w granicach której obowiązuje:
 - a) zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 2) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę linii elektroenergetycznej, o której mowa w pkt 1, jej likwidację ze względu na kolizję względem planowanego zagospodarowania, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez drogi powiatowe klasy zbiorczej (Z): DP 2923E relacji Bukowiec - Dalków - Czarnocin - Biskupia Wola (przedłużenie ul. Głównej), DP 3313 relacji Róża – Kruszów – Kalska Wola, zapewniające powiązania z zewnętrznym układem drogowym, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenów zawarte w Rozdziale 3 stanowią inaczej;
- 2) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;
- 3) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, wymienionych w pkt 1 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz poprzez jej rozbudowę,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dojazdów pożarowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wody;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków w zbiorczym systemie kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. b,
 - b) do czasu technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji lub w przypadku braku dostępu do gminnej sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do oczyszczalni ścieków,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez odparowanie i infiltrację do gruntu,
 - b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, np. poprzez budowę zbiorników, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników,

- c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - d) dla miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym, należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,
 - e) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - f) wody opadowe z powierzchni o nawierzchni twardej: parkingów, placów manewrowych oraz z innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych, należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,
 - b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,
 - c) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznych oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub zapewnieniem służebności przejazdu,
 - d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - e) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (OZE) – energię promieniowania słonecznego (bez konieczności przyłączania do sieci) – urządzenia o mocy nieprzekraczającej 500 kW, w formie paneli montowanych na dachach budynków, wiatkach lub na gruncie, sytuowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: MN-U, RZM oraz o mocy przekraczającej 500 kW sytuowanych na gruncie w terenie oznaczonym symbolem 1PEF;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej energię promieniowania słonecznego, energię geotermalną – urządzenia o mocy nieprzekraczającej 500 kW,
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego,
 - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozprowadzających gaz średniego i niskiego ciśnienia;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się: w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest

do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych.

§ 16. Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 17. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią tereny dróg zbiorczych;
 - a) droga powiatowa DP 2923E (przedłużenie ul. Głównej) oznaczona symbolem 1KDZ,
 - b) droga powiatowa DP 3313 oznaczona symbolem 2KDZ;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w pkt 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U, RZM – 10%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem: PEF – 20%;
- 3) dla pozostałych terenów oznaczonych symbolami: RNR, KDZ– nie określa się.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren handlu hurtowego;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°- 90°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi,
 - dojazdy dla potrzeb obsługi terenów oznaczonych symbolami: RNR, PEF,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 8;

- 6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolnostojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne, usługowe: 12,0 m,
 - garaże, budynki gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej, pozostała zabudowa dopuszczona w zagospodarowaniu: 6,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w formie farmy fotowoltaicznej – urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, place i drogi montażowe oraz eksploatacyjne dla potrzeb serwisowych w okresie budowy i eksploatacji farmy fotowoltaicznej, magazyny energii elektrycznej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym w zakresie przyłączenia do systemu elektroenergetycznego,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- 5) warunki dla zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 6,0 m,
 - c) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14 oraz poprzez teren oznaczony symbolem 1MN-U,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RNR**, **2RNR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zagospodarowanie w formie gruntów ornych oraz upraw, w tym upraw szkółkarskich,
 - b) w ramach zagospodarowania dopuszcza się: obiekty budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych, urządzenia melioracji wodnych,
- 4) warunki dla zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 20,0 m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14 oraz poprzez tereny oznaczone symbolami: 1MN-U, 1RZM.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°-110°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m²;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie wolnostojących budynków lub lokali w budynkach mieszkalnych,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, szklarnie, tunele ogrodnicze, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi,
 - dojazdy dla potrzeb obsługi terenu oznaczonego symbolem 2RNR,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 1000 m²,
 - c) maksymalny udział funkcji usługowej w powierzchni zabudowy: 40%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 8;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie, tunele ogrodnicze, szklarnie: 12,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy, kominy itp.), maksymalnie do 15,0 m,
 - garaże, budynki gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej, pozostała zabudowa dopuszczona w zagospodarowaniu: 6,0 m;

- 8) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDZ**, **2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KDZ	-istniejąca droga powiatowa DP 2923E relacji Bukowiec - Dalków - Czarnocin - Biskupia Wola (ul. Główna) -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,8 m do 12,0 m,
2KDZ	-istniejąca droga powiatowa DP 3313 relacji Róża – Kruszów – Kalska Wola, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 13,7 m do 15,5 m,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- d) obowiązują lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania dróg zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnocin.

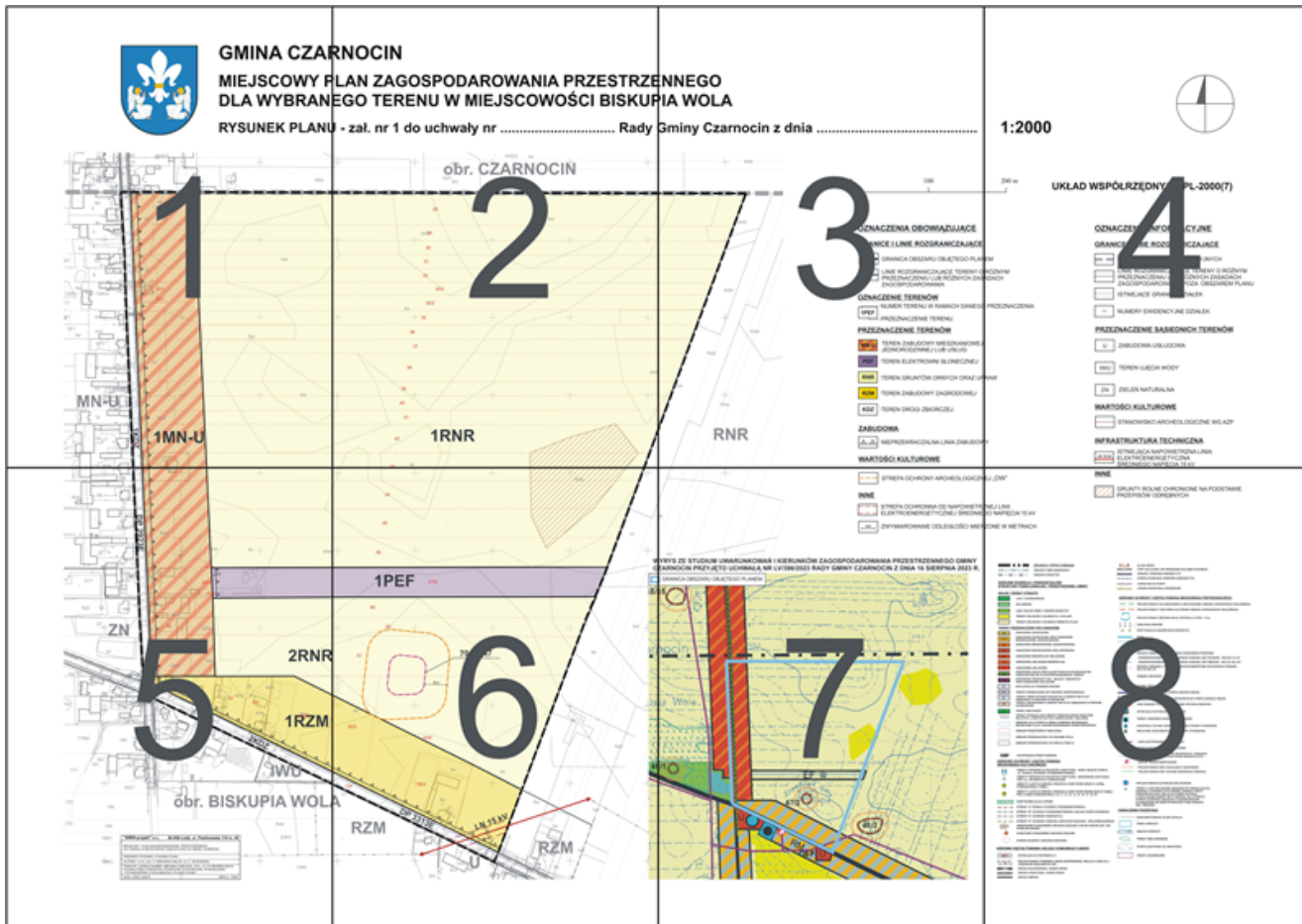
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Ewelina Pytel- Domańska

z dnia 29 lipca 2025 r.

Rysunek planu 1:2000



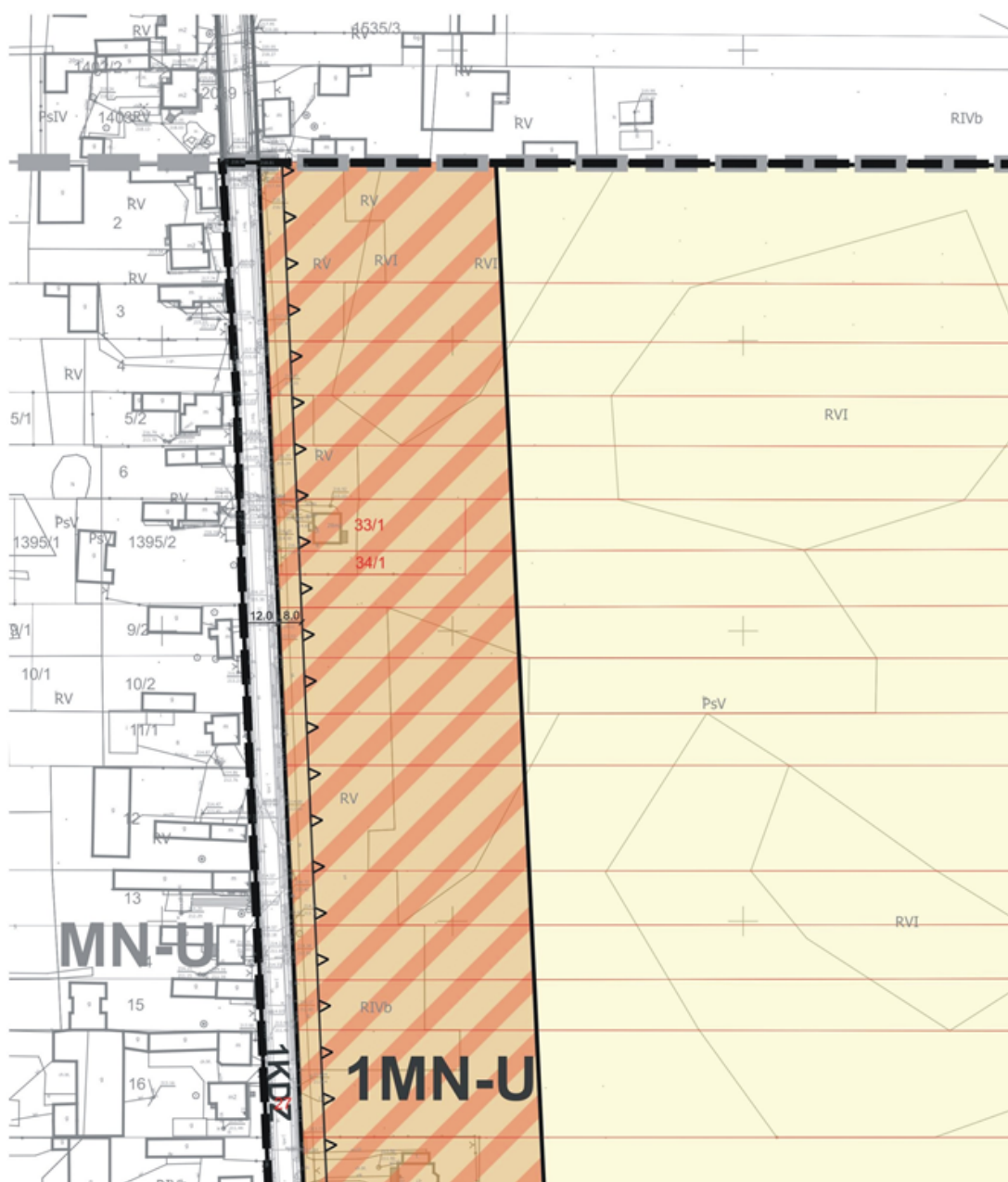


GMINA CZAPLA

MIEJSCOWY PLAN

DLA WYBRANYCH

RYSUNEK PLANU

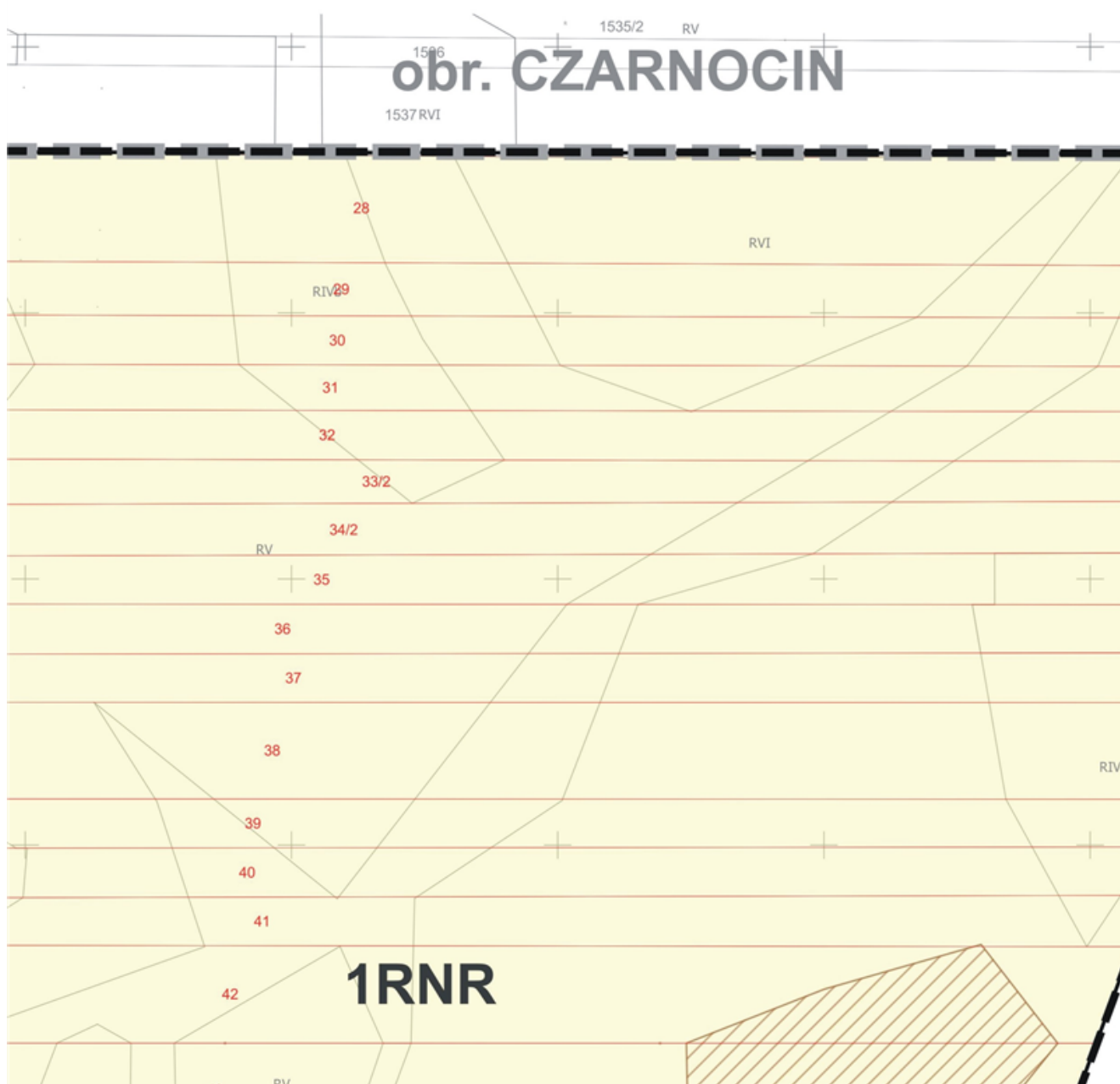


Rysunek planu - fragment nr 1

RNOCIN

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI TERENU W MIEJSCOWOŚCI BISKUP

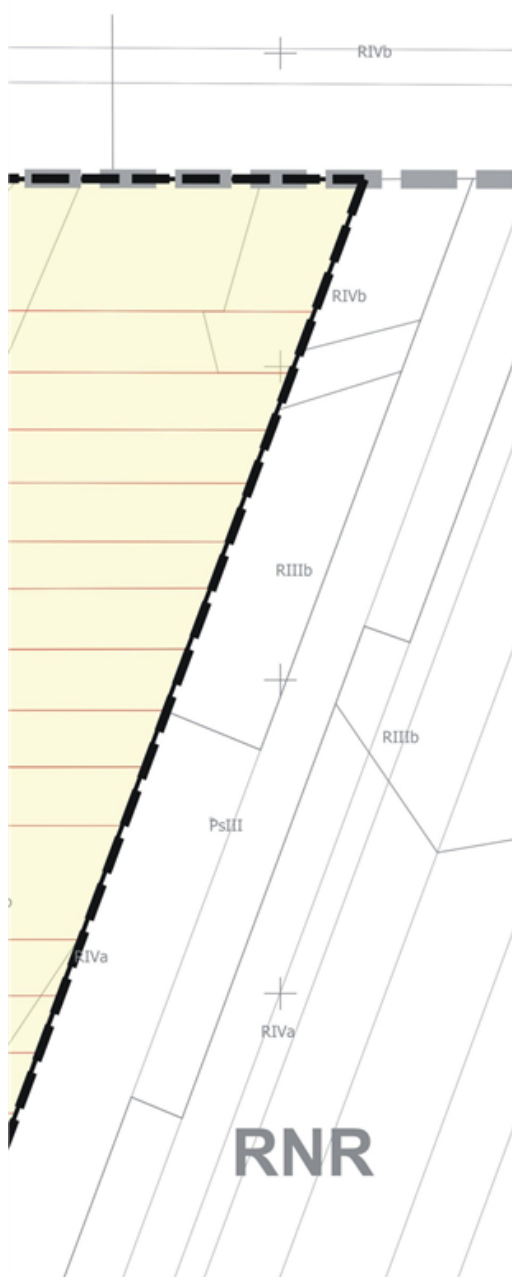
J - zał. nr 1 do uchwały nr Rady Gminy Czarnocin



Rysunek planu - fragment nr 2

NNEGO IA WOLA

Gminy Czarnocin z dnia



OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLAN
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAS ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW

-  NUMER TERENU W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
-  TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
-  TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UP
-  TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
-  TEREN DROGI ZBIORCZEJ

ZABUDOWA

-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

WARTOŚCI KULTUROWE

Rysunek planu - fragment nr 3

1:2000



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000(7)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

IEM

RÓŻNYM
ADACH

) PRZEZNACZENIA



GRANICA OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH



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



ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK



NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE SĄSIEDNICH TERENÓW

'RAW



ZABUDOWA USŁUGOWA



TEREN UJĘCIA WODY



ZIELEŃ NATURALNA

WARTOŚCI KULTUROWE

/Y



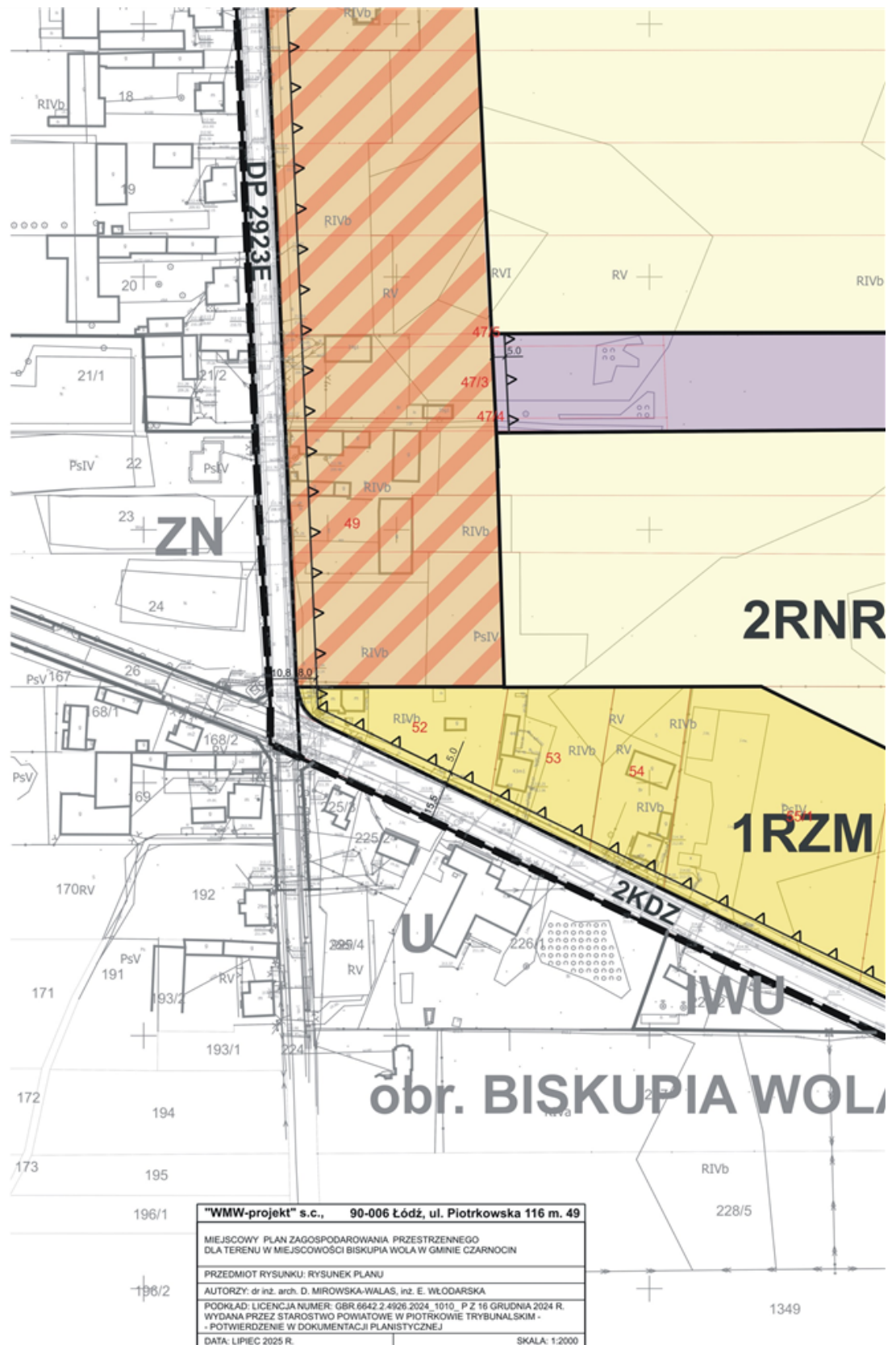
STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WG AZP

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

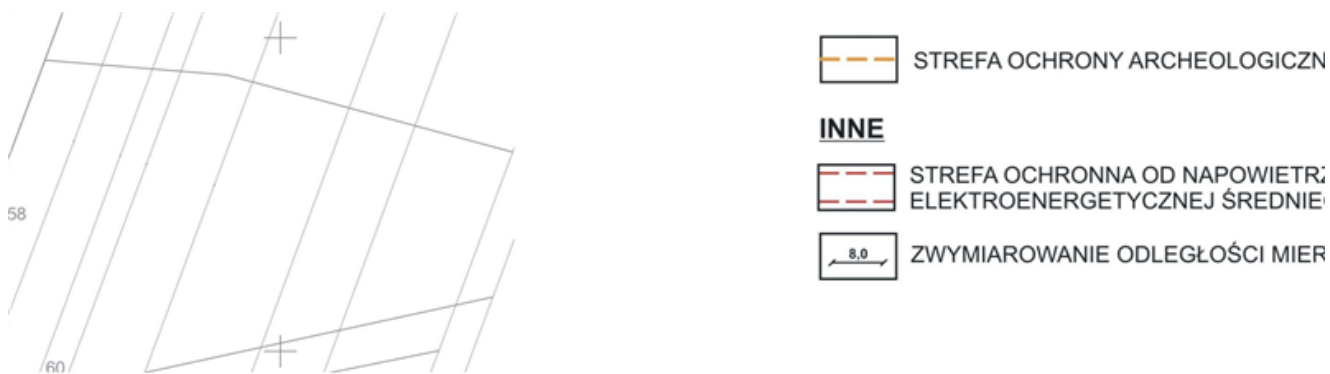


ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA
ELEKTROENERGETYCZNA
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

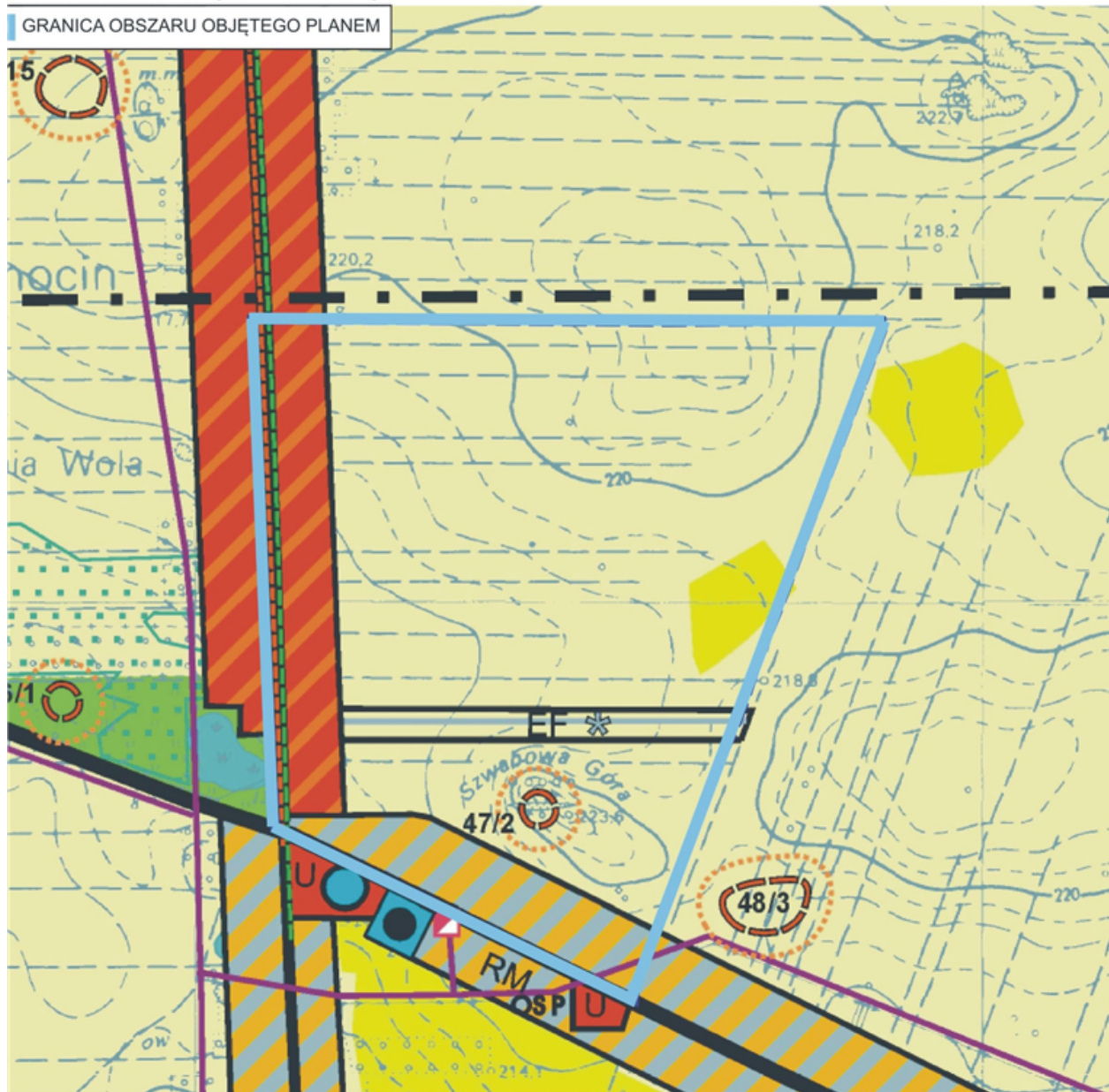
Rysunek planu - fragment nr 4



Rysunek planu - fragment nr 5



RYNOS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZARNOCIN PRZYJĘTO UCHWAŁĄ NR LV/390/2023 RADY GMINY CZARNOCIN Z DNIA 16 SIERPNIA 2023 R.



Rysunek planu - fragment nr 7

EJ „OW”

INNE



GRUNTY ROLNE CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

ZONEJ LINII
GO NAPIĘCIA 15 kV

ZONE W METRACH



Rysunek planu - fragment nr 8

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czarnocin o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1717), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907, z 2025 r. poz. 39).

Koszty związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu nie będą obciążać budżetu gminy ponieważ na analizowanym obszarze nie wyznacza się nowych dróg, infrastruktury technicznej, ani innych inwestycji celu publicznego realizowanych z środków budżetowych. Cały obszar posiada zapewnioną obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Realizacja ustaleń planu może wiązać się z wpływami do budżetu gminy, które mogą pochodzić z renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej. Główne źródło dochodów będą jednak stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatku od nieruchomości, co jest związane z przeznaczeniem terenów na budowlane (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, zabudowa zagrodowa, elektrownia słoneczna - farma fotowoltaiczna).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/.../2025

Rady Gminy Czarnocin

z dnia 29 lipca 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w miejscowości Biskupia Wola w miejscowości Czarnocin sporządza się na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej planem) dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr VI/37/2024 Rady Gminy Czarnocin z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w miejscowości Biskupia Wola w gminie Czarnocin.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania obszaru obejmującego zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami oraz zabudowę zagrodową wraz z otaczającymi gruntami użytkowanymi rolniczo, teren przeznaczony dla lokalizacji farmy fotowoltaicznej, położonych w sąsiedztwie dróg powiatowych Nr 2923E i 3313E w miejscowości Biskupia Wola.

Dla obszaru objętego planem dotychczas nie obowiązywał żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zakres sporządzonego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jego treść merytoryczna uwzględnia zagospodarowanie określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnocin zatwierdzonego uchwałą Nr LV/390/2023 Rady Gminy Czarnocin z dnia 16 sierpnia 2023 r., a także wymogi obowiązujących przepisów, w tym w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów i ich oznaczeń wymogi rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Rysunek planu został sporządzony w skali 1: 2000 ze względu na charakter i sposób zagospodarowania obszaru objętego projektem planu. Mała liczba terenów o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz oznaczeń obowiązujących i informacyjnych zapewnia pełną czytelność rysunku w przyjętej skali. W tej sytuacji brak uzasadnienia dla generowania przedmiotowego rysunku planu w skali tj. 1:1000, co nie wpłynie na jego lepszą czytelność.

W ramach obszaru objętego planem wyróżniono:

-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem MN-U oraz teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RZM przeznaczone do uzupełniania zabudowy,

-teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem PEF przeznaczony dla lokalizacji farmy fotowoltaicznej,

-tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolem RNR, na których występują grunty chronione III klasy bonitacyjnej,

-tereny dróg zbiorczych dla potrzeb obsługi komunikacyjnej przyległych terenów.

Plan uwzględnia wymogi wynikające z:

•art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zasady kształtowania zabudowy oraz granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w §6-§9 i §17 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, 1881, 1940), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piotrkowie Trybunalskim. Na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych.

Plan przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: obowiązku wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zakazu lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, zakazu lokalizacji: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów dróg publicznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej) określonych w przepisach odrębnych, strefy ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

Tereny wyodrębnione w obszarze objętym planem oznaczone symbolami: MN-U i RZM są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu odpowiednio: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych oraz jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Uwzględniając walory ekonomiczne ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U, RZM oraz w wysokości 20% dla terenu oznaczonego symbolem PEF. Dla pozostałych terenów ze względu na ustalone przeznaczenie nie określa się stawki procentowej.

Ustalenia planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie układu komunikacji - dróg publicznych oraz obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych.

W swojej treści merytorycznej plan uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w treści niniejszego uzasadnienia.

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Plan zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami i postępowania z melioracjami i urządzeniami wodnymi (§15 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz o konsultacjach społecznych – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, umożliwienie składania wniosków, przeprowadzenie konsultacji społecznych (zbieranie uwag, spotkanie otwarte, ankieta) z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej.

W trakcie sporządzenia planu nie złożono wniosków. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, rozpoczęto konsultacje społeczne. W dniach od 21 maja 2025 r. do 18 czerwca 2025 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi albo wypełnić ankietę. W dniu 5 czerwca 2025 r. w Urzędzie Gminy w Czarnocinie odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Opracowano raport zawierający protokoły ze wszystkich czynności wykonanych w ramach konsultacji społecznych.

Przy ustalaniu lokalizacji nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne.

•art. 15 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XXX/217/2021 Rady Gminy Czarnocin z dnia 21 kwietnia 2021 roku w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czarnocin”, w której dopuszczono podejmowanie fragmentarycznych zmian dla konkretnych terenów w zależności od bieżących potrzeb.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne należy stwierdzić, iż w nie ustalono elementów zagospodarowania generujących dodatkowe koszty obciążające budżet gminy. Wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z wyznaczeniem nowych terenów do zabudowy będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

•art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2 utworzone dla planu stanowią załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy plan sporządzony został w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.