

## UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Topolowej 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. 527, 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 V/32/2024 Rady Gminy Czarnocin z dnia 17 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Topolowej w miejscowości Czarnocin w gminie Czarnocin.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego po południowej stronie ul. Topolowej, nawiązującego do zagospodarowania istniejącego osiedla mieszkaniowego zlokalizowanego po północnej stronie tej ulicy.

Dla obszaru objętego planem dotychczas obowiązujące były ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w miejscowości Czarnocin w gminie Czarnocin – część A zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/184/2020 Rady Gminy Czarnocin z dnia 26 listopada 2020 r.

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.

W ramach obszaru objętego planem wyróżniono:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem MNW-U oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem MNW, przeznaczone do urbanizacji,
- teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem RNR, w którym występują grunty chronione III klasy bonitacyjnej oraz teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem ZN, dla których utrzymuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania,

- teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD (fragment ul. Topolowej) oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR – projektowana droga wyznaczona dla potrzeb obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo- usługowej.

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.

W związku z wprowadzeniem w projekcie planu „zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych” przedmiotowy dokument nie wyznacza ram dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Tym samym przedmiotowy projekt planu nie stanowi dokumentu wymienionego w art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, 1881, 1940), tj. dokumentu wymagającego przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z powyższym dla projektu planu nie sporządzono prognozy oddziaływania na środowisko, opiniowanej w ramach ww. strategicznej oceny przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piotrkowie Trybunalskim.

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 przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

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

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: MNW, MNW-U. 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 terenu drogi publicznej – fragmentu ul. Topolowej oraz ustalenie sposobu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek budowlanych poprzez wyznaczenie w ramach działki nr ew.1780/21 (stanowiącej obszar objęty planem) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KR realizowanej zgodnie z porozumieniem zawartym pomiędzy Gminą Czarnocin i właścicielem ww. nieruchomości, a także poprzez ustalenie w planie obowiązku 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 planie stanowiącym aktualizację dotychczas obowiązującego planu, nie ustalono elementów zagospodarowania generujących dodatkowe koszty obciążające budżet gminy. Wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z wyznaczeniem nowych terenów 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.