

Projekt

z dnia 16 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZARNOCIN**

z dnia 16 października 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu przy ul. Topolowej w miejscowości Czarnocin 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 2025 r. poz. 1153) 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 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) oraz 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, 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 się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Topolowej w miejscowości Czarnocin w gminie Czarnocin, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 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 zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego po południowej stronie ul. Topolowej, nawiązującego do zagospodarowania istniejącego osiedla mieszkaniowego zlokalizowanego po północnej stronie tej ulicy.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych 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, ostry, 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) **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;
- 10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 11) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 12) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) **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);
- 15) **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;
- 16) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 17) **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.;
- 18) **terenie** – 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;
- 19) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 20) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 21) **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;
- 22) **uciążliwości** – 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;
- 23) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 24) **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 lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku ich określenia, 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) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia 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 całego obszaru

§ 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 wolnostojącej oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 3) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem **RNR**;
- 4) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN**;
- 5) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**.

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 przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 5 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania wybranych terenów w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z ich usytuowania:
 - a) dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonego symbolem MNW-U oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oznaczonego symbolem MNW określa się zasady ich urbanizacji,
 - b) dla terenów gruntów ornych oraz upraw oznaczonych symbolem RNR oraz zieleni naturalnej oznaczonego symbolem ZN utrzymuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania,
 - c) dla obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych do urbanizacji wyznacza się układ drogowy – drogę dojazdową oznaczoną symbolem KDD oraz drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KR;
- 2) ustala się kształtowanie ładu przestrzennego 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 Rozdziałach 3.

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

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) wyznaczenie terenu zieleni naturalnej oznaczonego symbolem 1ZN obejmującego zielen wzdłuż cieku wodnego,
 - b) wyznaczenie terenu gruntów ornych oraz upraw oznaczonego symbolem 1RNR, na którym występują grunty klasy chronione na podstawie przepisów odrębnych w celu ochrony przed zmianą sposobu użytkowania na cele nierolnicze,

- c) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych maksymalnych intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW 1MNW-U;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
- a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinventaryzowane 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;
- 4) ze względu na położenie 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) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 5) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
- a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia 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,
 - 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 1MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
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. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków, zabytkowe stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

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

- 1) w obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią tereny:
 - a) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR;
- 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 budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w Rozdziałach 3;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 4) 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;
- 5) 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);
- 6) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 7) 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) obiekty i lokale usługowe – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej budynku/ lokalu usługowego,
 - c) 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;
- 8) 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 7, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - 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 7,
 - 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 **zasady w zakresie 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) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (pojedyncza nieruchomość) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNV, 1MNV-U odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§ 12. Ustala się następujące 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 budowlanych 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, w tym zakaz zabudowy: obowiązuje zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: 1ZN, 1RNR.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez drogę publiczną - drogę gminną DG 110058E klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 1KDD: istniejącą ul. Topolową i/lub projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR, zapewniające powiązania z zewnętrznym układem drogowym, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 2) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego, dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady 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 przez jej rozbudowę,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania dotyczące zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dojazdów pożarowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację ujęć własnych wody;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych w zbiorczym systemie do gminnej sieci kanalizacji poprzez rozbudowę systemu, 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 odprowadzania 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 na teren własny przez 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) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - e) wody opadowe z powierzchni o nawierzchni twardej: dróg, placów 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) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub zapewnieniem służebności przejazdu,
 - c) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - d) 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, MN-U;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych 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 obiektów 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: dla istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę, w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 16. Ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania 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**: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią:

- 1) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD,
- 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: 1MNW i 1MNW-U: 10%;
- 2) dla pozostałych terenów: nie określa się.

Rozdział 3. **Przepisy szczegółowe dla terenów**

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 4) 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 lokali w budynkach mieszkalnych,
 - garaże, budynki gospodarcze, altany, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 7;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 10,0 m,
 - garaże, budynki gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej, pozostała zabudowa dopuszczona w zagospodarowaniu: 5,0 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren handlu hurtowego;
- 3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 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 dopuszczanej 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,
 - b) maksymalny udział powierzchnia zabudowy: 35%,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,3,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 7;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 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: 5,0 m;
- 7) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RNR** 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) w ramach zagospodarowania utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania,
 - b) dopuszcza się urządzenia melioracji wodnych;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14 lub poprzez pozostałą część nieruchomości o tożsamym sposobie użytkowania położoną poza obszarem objętym planem.

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

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) utrzymuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania w formie zieleni towarzyszącej ciekowi wodnemu,
- b) dopuszcza się urządzenia melioracji wodnych,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 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) istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej DG 110058E – ul. Topolowa, w części położona poza obszarem objętym planem,
 - c) południowa linia rozgraniczająca w zmiennej odległości od 2,5 m do 4,5 m od północnej granicy obszaru objętego planem,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
 - e) obowiązują lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania dróg zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 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) projektowana droga wewnętrzna,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
 - e) obowiązują lokalne poszerzenia (tzw. trójkąty widoczności) zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 25. W granicach obszaru objętego planem tracą moc 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. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r., poz. 114).

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnocin.

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

z dnia 16 października 2025 r.

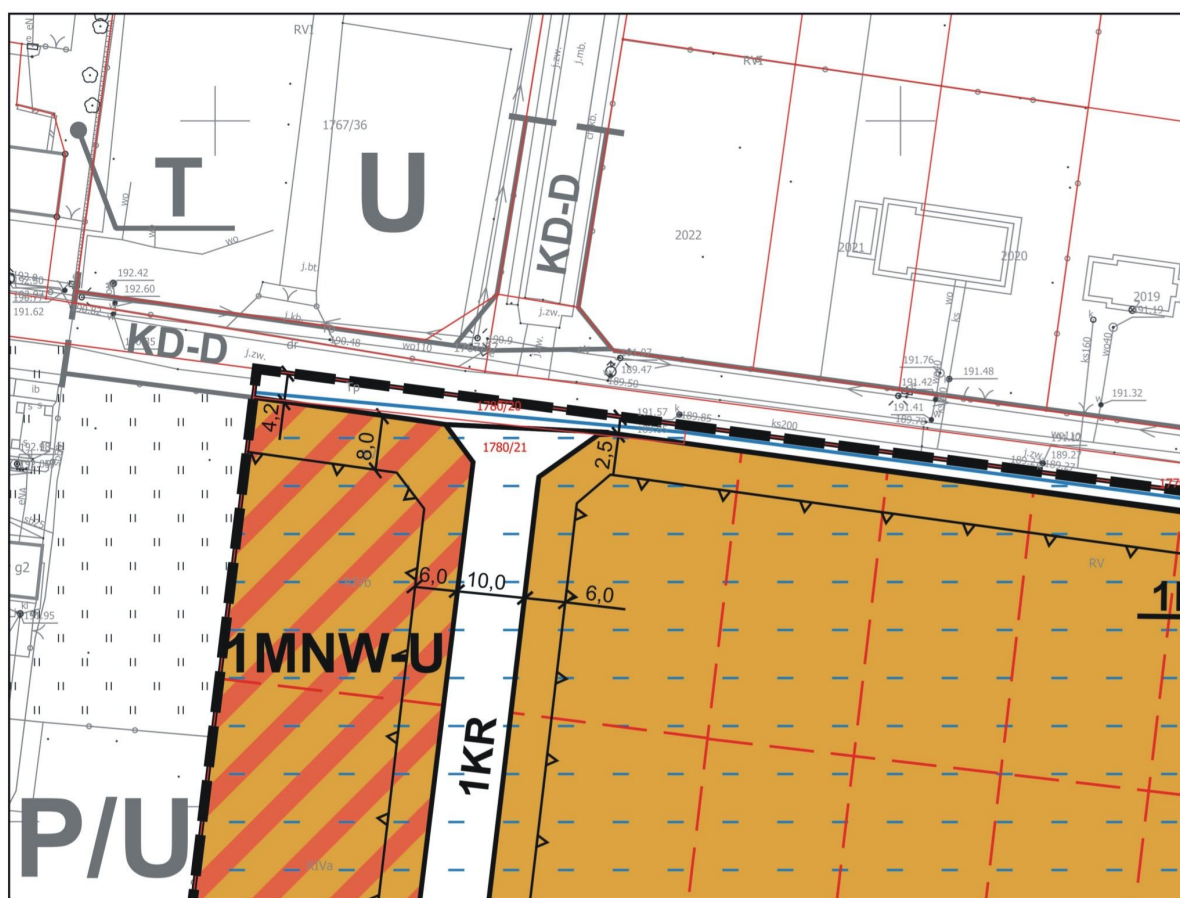
[illegible]



GMINA CZARNOCIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAR UL. TOPOŁOWEJ W MIEJSCOWOŚ

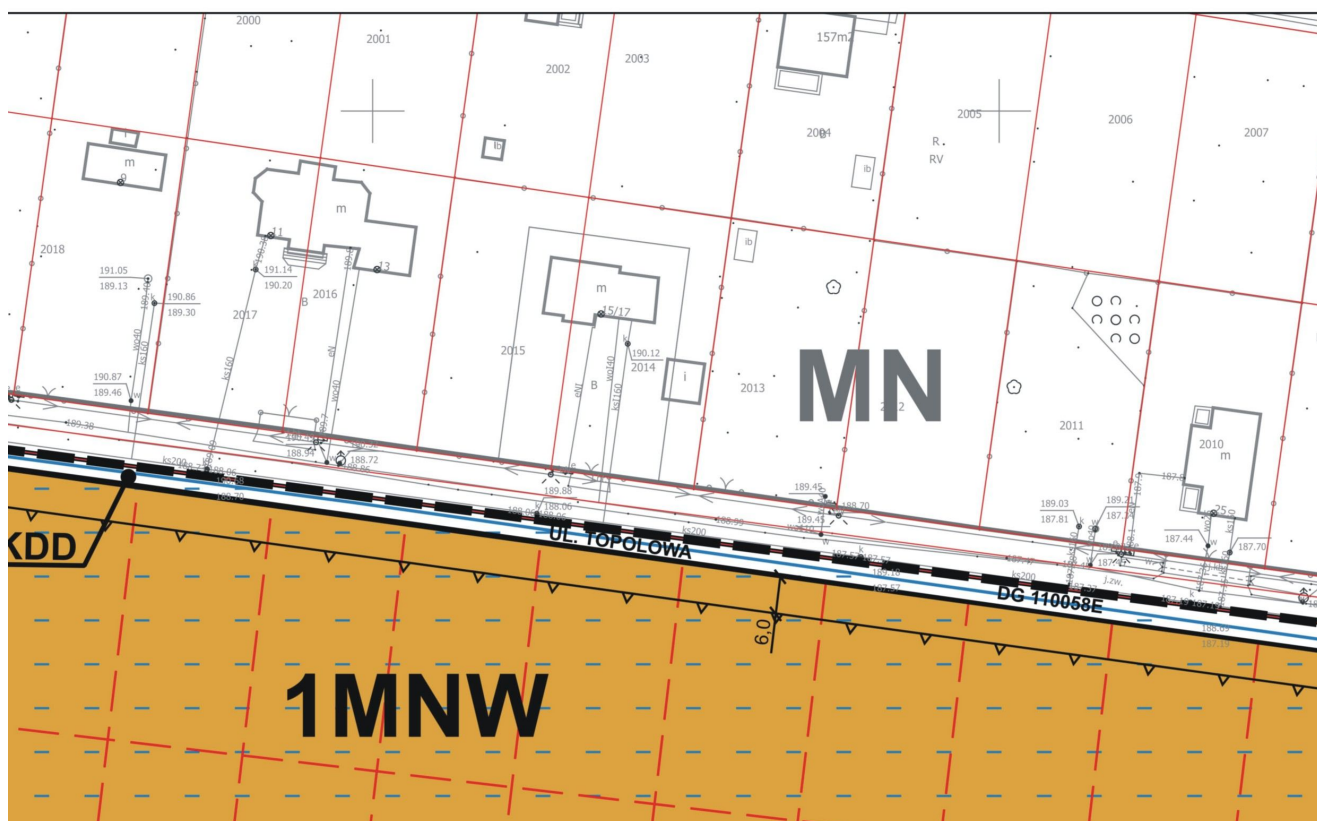
RYSUNEK PLANU - załącznik nr 1 do uchwa



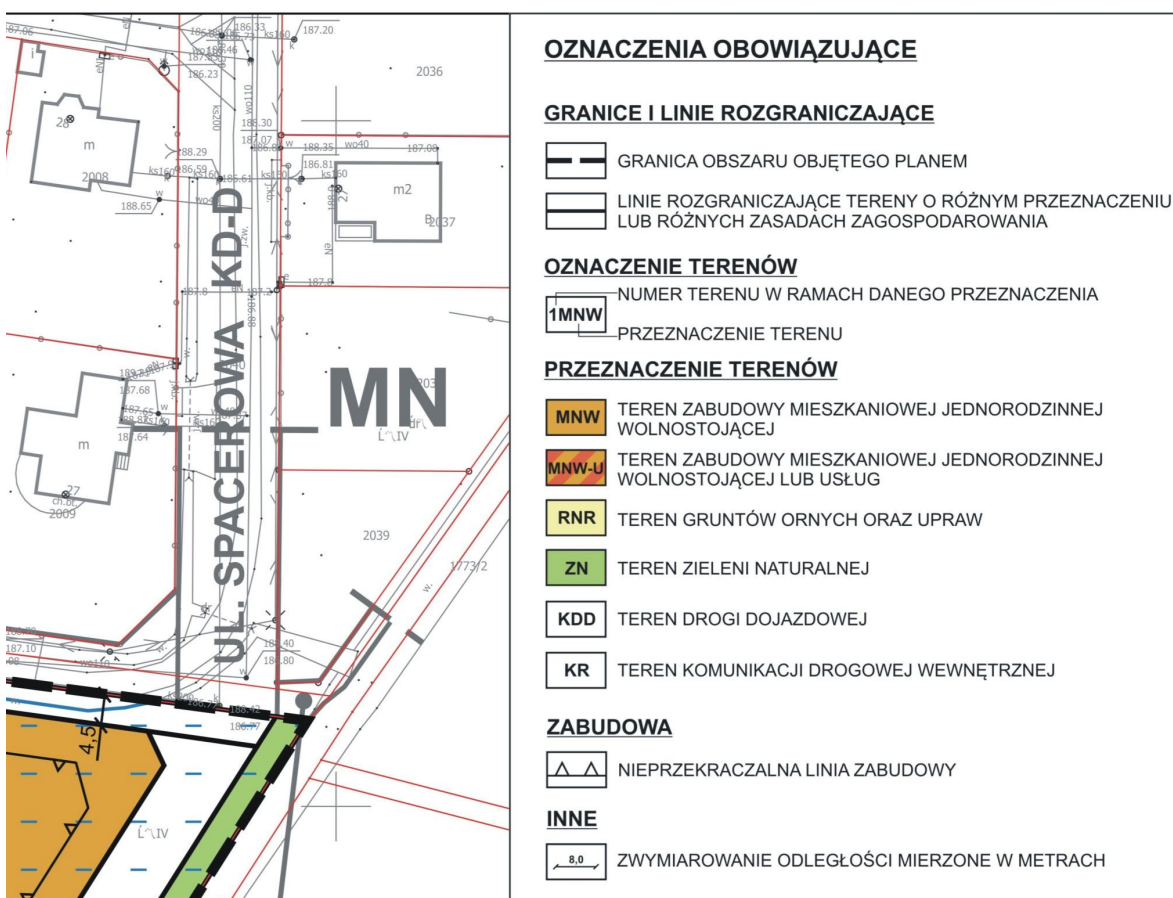
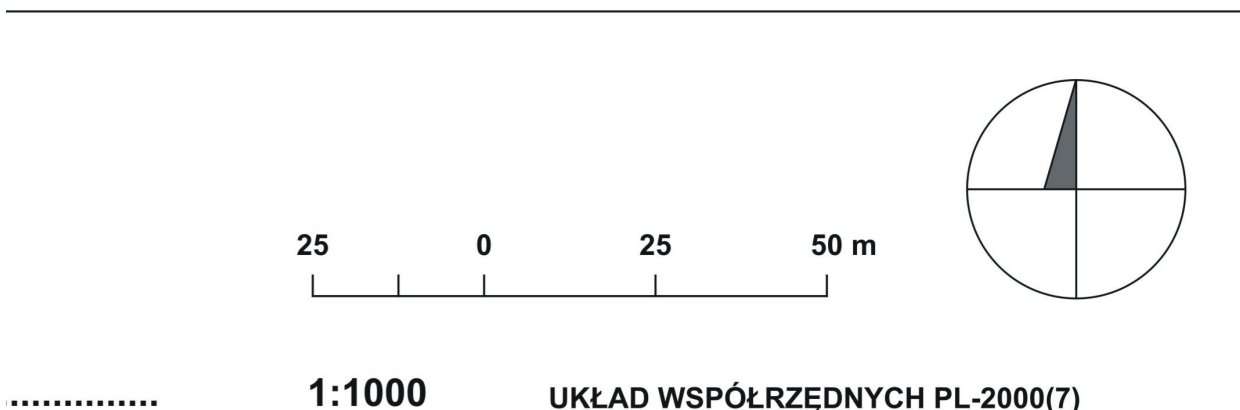
Rysunek planu - fragment nr 1

OWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PRZY CI CZARNOCIN

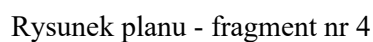
ty Nr Rady Gminy Czarnocin z dnia

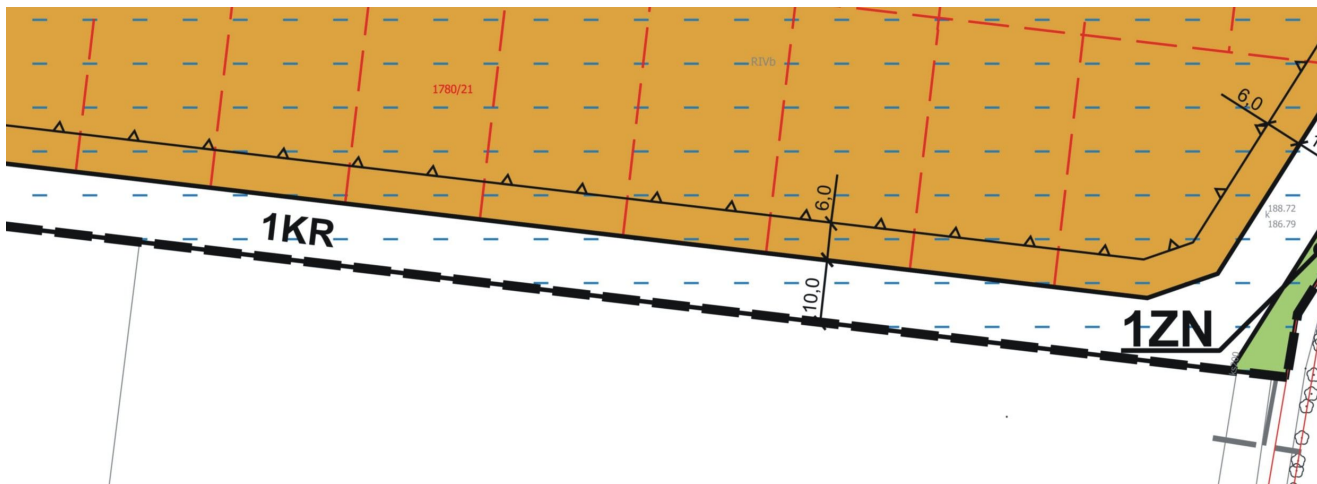


Rysunek planu - fragment nr 2



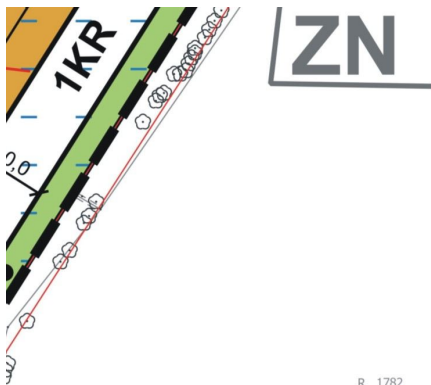
Rysunek planu - fragment nr 3





1	 ZABYTKOWA ALEJA LIPOWA --- STREFA "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ --- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU ROZPLANOWANIA --- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI --- STREFA "K" OCHRONY ZESPOŁU ARCHITEKTONICZNO - KRAJOBRAZOWEGO 433 OBSZAROWE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE Z NR NA KARCIE AZP I NR W MIEJSCOWOŚCI ▲ PUNKTOWE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE ○ STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ	POMNIKI PRZYRODY
EJ GMINY	KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO A-1 ISTNIEJĄCA AUTOSTRADA A-1 PROJEKTOWANY PRZEBIEG DROGI EKSPRESOWEJ RELACJI ŁÓDŹ (A1) - TOMASZÓW MAZOWIECKI (S8) DW 710 DROGA WOJEWÓDZKA, NUMER DROGI DP 2020 DROGA POWIATOWA, NUMER DROGI Z, L, D DROGA GMINNA TORY KOLEJOWE LINII WARSZAWA-KOLUSZKI-KATOWICE GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH STREFA OCHRONNA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH ŁÓDŹKI SZLAK KONNY ŁÓDŹKA MAGISTRALA ROWEROWA	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA MAGISTRALA WODNA ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA ROPOCIĄG Z KABŁEM ŚWIATŁOWODOWYM ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA LINIE ENERGETYCZNE - 220kV Z PASEM TECHNOLOGICZNYM ISTNIEJĄCA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ POZOSTAŁE CZYNNE UDOKUMENTOWANE OTWORY STUDZIENNE NIECZYNNE UDOKUMENTOWANE OTWORY STUDZIENNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV ISTNIEJĄCE ELEKTROWNIE WIATROWE STREFA 10H OD ELEKTROWNI WIATROWYCH ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI DLA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH STACJE TRANSFORMATOROWE PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ PROJEKTOWANA SIEĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
LAS	KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PROJEKTOWANY KOLUSZKOWSKO-LUBOCHNIŃSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU PROJEKTOWANY TUSZYŃSKO-DŁUTOWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU PROJEKTOWANY MAŁEJ RETENCJI O POW. > 5 ha CIĄGI EKOLOGICZNE KONTYNUACJA CIĄGÓW EKOLOGICZNYCH RZĘKI CEKI WODNE ZBIORNIKI WODNE GRANICE OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE - RAZ NA 10 LAT - PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE - RAZ NA 100 LAT GRANICE OBSZARU O NISKIM PRAWDOPODOBIENSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI - RAZ NA 500 LAT	OZNACZENIA POZOSTAŁE UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN TEREN GÓRNICZY OBSZAR GÓRNICZY TERENY ZMELIOROWANE STREFA SANITARNA OD CMENTARZA TERENY OSUWISKOWE
IA		
A		
! ZNACZĄCYM TERENU AZYN		
DARCEJ RTYMI W ICH		
WSZARACH STREFAMI		
ENIA GRUNTÓW I NIELEŚNE		
PORZĄDZIC WZESTRZENNEGO		
I		
II		
W - PARKI OBJĘTE STREFĄ		
DJ		
W - DREWNIANA KAPLICZKA		
YTÓW WRAZ Z LICZBĄ		
YTÓW WIDNIEJĄCE W TABELI 14, 15, 16, 17, 18, 19		

Rysunek planu - fragment nr 5



OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU
- ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
- NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE SĄSIEDNICH TERENÓW

- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- U ZABUDOWA USŁUGOWA
- P/U ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA
- T URZĄDZENIA TELEKOMUNIKACJI
- R TEREN ROLNICTWA
- ZN ZIELEŃ NATURALNA
- KD-D DROGI DOJAZDOWE

INNE

- GRUNTY ROLNE CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- GRUNTY ZMELIOROWANE

"WMW-projekt" s.c., 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PRZY UL. TOPOŁOWEJ W MIEJSCOWOŚCI CZARNOCIN W GMINIE CZARNOCIN	
PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU	
AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAS, inż. arch. A. MIZIOŁEK, inż. E. WŁODARSKA	
PODKŁAD: LICENCJA NUMER: GBR 6642 2.4925.2024_1010_P Z 16 GRUDNIA 2024 R. WYDANA PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM - - POTWIERDZENIE W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ	
DATA: PAŹDZIERNIK 2025 R.	SKALA: 1:1000

Rysunek planu - fragment nr 6

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Czarnocin

z dnia 16 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie 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. 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), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907 z późn. zm.).

Koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy nie będą obciążać budżetu gminy.

Urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne zaopatrujące w wodę oraz zapewniające odbiór ścieków z działek wydzielanych z działki nr ew. 1780/21 – nieruchomości stanowiącej obszar objęty planem, a także droga wewnętrzna (IKR) zapewniająca obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru objętego planem będą realizowane przez właściciela ww. nieruchomości na podstawie porozumienia zawartego z Gminą Czarnocin.

Realizacja ustaleń planu będzie wiązała się także z wpływami do budżetu gminy, które mogą pochodzić m.in. z renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej. Główne źródło dochodów będą jednak stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatku od nieruchomości, co jest związane ze zmianą przeznaczenia terenów na budowlane.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Czarnocin

z dnia 16 października 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. 527, 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

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.