

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZARNOŻYŁY
z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Staw, Stawek, Czarnożyły,
Opojowice, Raczyn, Wydrzyn i Łagiewniki**

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), 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 ze zmianą), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1135) oraz w związku z uchwałą Nr XVII/96/25 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 3 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Staw, Stawek, Czarnożyły, Opojowice, Raczyn, Wydrzyn i Łagiewniki, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnożyły, przyjętego uchwałą Nr LXIV/330/23 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 czerwca 2023 roku, Rada Gminy Czarnożyły uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Staw, Stawek, Czarnożyły, Opojowice, Raczyn, Wydrzyn i Łagiewniki, składającą się z:
 - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1:1000, będące integralnymi załącznikami do uchwały:
 - a) Nr 1, Nr 2 i Nr 14 dla części wsi Staw,
 - b) Nr 3 dla części wsi Stawek,
 - c) Nr 4, Nr 5, Nr 6 i Nr 7 dla części wsi Czarnożyły,
 - d) Nr 8 dla części wsi Opojowice,
 - e) Nr 9 dla części wsi Raczyn,
 - f) Nr 10, Nr 11 i Nr 12 dla części wsi Wydrzyn,
 - g) Nr 13 dla części wsi Łagiewniki;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 15 do uchwały;
 - 4) danych przestrzennych stanowiących załącznik Nr 16 do uchwały.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunkach planu stanowiących załączniki od nr 1 do nr 14 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załącznikach graficznych od nr 1 do nr 14 do uchwały Nr XVII/96/25 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 3 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Staw, Stawek, Czarnożyły, Opojowice, Raczyn, Wydrzyn i Łagiewniki.

§2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną odrębnym symbolem, dla której określono ustalenia szczegółowe;
 - 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego terenu bądź obiektu, z wykluczeniem balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
 - 4) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
 - 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci do 8 stopni;

6) **budynku wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

7) **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.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§3.

1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
2. W planie nie ustala się:
 - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granice strefy ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego;
 - 5) działka, która nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej;
 - 6) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV – 12 m;
 - 7) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV – 36 m;
 - 8) stanowisko archeologiczne wraz z numerem;
 - 9) wymiary w metrach;
 - 10) tereny podlegające ochronie, wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,
 - c) tereny zmeliorowane,
 - d) rów melioracyjny wraz z oznaczeniem,
 - e) strefa oddziaływania elektrowni wiatrowych;
 - 11) przeznaczenie terenów.
 2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.
- §5. 1. W obszarze objętym uchwałą wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone następującymi symbolami:
- 1) **od 1MN do 12MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **1MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług;
 - 3) **1MNW-RZM** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren zabudowy zagrodowej;
 - 4) **1RZM, 2RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
 - 5) **1U, 2U, 3U** – tereny usług;
 - 6) **od 1PEF do 5PEF** – tereny elektrowni słonecznych;

- 7) **1RN-WS** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **od 1RN, 2RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 9) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Tereny, o których mowa w ustępie 1 przedstawione są w części graficznej na poszczególnych rysunkach planu w następujący sposób:

- 1) nr 1 zawiera tereny: 1PEF, 2PEF i 3PEF;
- 2) nr 2 zawiera teren 1MN, 3U, 1KR;
- 3) nr 3 zawiera tereny: 2MN i 3MN;
- 4) nr 4 zawiera tereny 1MNW-RZM, 4PEF;
- 5) nr 5 zawiera tereny 4MN, 1RZM;
- 6) nr 6 zawiera teren 5MN;
- 7) nr 7 zawiera teren 1U, 1RN;
- 8) nr 8 zawiera tereny 6MN, 7MN i 8MN;
- 9) nr 9 zawiera teren 2U;
- 10) nr 10 zawiera tereny: 1MNW-U, 5PEF;
- 11) nr 11 zawiera teren 9MN;
- 12) nr 12 zawiera teren 10MN, 2RN;
- 13) nr 13 zawiera teren 11MN;
- 14) nr 14 zawiera teren 12MN, 2RZM, 1RN-WS.

§6. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy oraz ogniw fotowoltaicznych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg;
- 2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i nadbudowy lub wymiany dachu; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) ustala się realizację na działkach budowlanych, budynków jako wolnostojących, z wyjątkami określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę;
- 5) w zakresie kolorystyki obiektów:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej, niż dla ich pokryć dachowych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę połączeń dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu, grafitu i szarości,
 - d) zakazuje się stosowania pokryć dachowych o fakturach powodujących odbłyски,
 - e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, a także szarości i koloru białego, dopuszcza się wykorzystanie – jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, wykończeń w naturalnych kolorach tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno, beton),
 - f) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklonych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 6) określenie geometrii, formy i parametrów dachów zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 7) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż zawarte w ustaleniach dla terenów, przy czym ograniczenia powierzchni nie dotyczą przypadków wydzielania działek:

- a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
- c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
- d) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
- e) dla wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 6 metrów dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i minimum 5 metrów dla obsługi terenów elektrowni słonecznych lub zabudowy zagrodowej.

§7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych, ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 4) ustala się obowiązek zachowania minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej, określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) zakaz magazynowania i składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 6) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 7) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw oraz technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

§8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w terenie 4PEF wskazuje się stanowisko archeologiczne AZP 76-43/3 nr 4 w Czarnożyłach, na obszarze którego 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;
- 2) w terenach: 4PEF w Czarnożyłach i 1MN w Stawie ustala się strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych: AZP 76-43/3 i AZP 77-43/38, w granicach których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmian dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§9. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów.

§10. W zakresie zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się, że część terenów: 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 11MN, 1RZM, 2RZM, 1U, 5PEF, 1RN-WS, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w granicach gruntów zmeliorowanych, gdzie ustala się likwidację urządzeń melioracyjnych, w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie pozostałego systemu drenaży, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) wskazuje się w terenie 2RN przebieg ewidencjonowanego rowu melioracyjnego R-B-1, zakazując jego likwidacji, dopuszcza się natomiast przebudowę, w tym przełożenie lub przekrycie, z zachowaniem ciągłości przepływu wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 3) wskazuje się w terenach 7MN, 8MN, 1RN-WS przebieg ewidencjonowanego rowu melioracyjnego R-D, zakazując jego likwidacji, dopuszcza się natomiast przebudowę, w tym przełożenie lub przekrycie, z zachowaniem ciągłości przepływu wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) część terenu 12 MN i 1RN-WS położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Pysznnej o wysokim (10%) i średnim (1%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi; wszelkie działania, w tym inwestycyjne, na terenie muszą być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

- 5) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w pkt 4 obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu.
- 6) wskazuje się na rysunku planu zasięg strefy oddziaływania istniejącej, najbliższej elektrowni wiatrowej;
- 7) w granicach strefy, o której mowa w pkt.5, wyznaczonej w odległości 700 m od elektrowni wiatrowej, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków o funkcji mieszkalnej albo budynków o funkcji mieszanej- tj. mieszkalno -usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§11. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki:

- 1) przepisy tego paragrafu nie dotyczą terenów przeznaczonych pod zabudowę, takich jak: 5MN i 11MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1U, 2U i 3U - tereny zabudowy usługowej, od 1PEF do 5PEF – tereny elektrowni słonecznej, 1MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być wyznaczone pod kątem 90°, w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z tolerancją 20°;
- 4) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż:
 - a) 1000 m² – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 500 m² – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 5) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 12 m – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

§12. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:

- 1) wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy, dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż przebiegów napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, strefy ochronne o szerokości 12 m (tj. po 6,0 m w obie strony od osi linii) a wzdłuż przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, strefy ochronne o szerokości 36 m (tj. po 18,0 m w obie strony od osi linii);
- 3) w strefach ochronnych zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, a także tworzenia hałd i nasypów oraz wprowadzania nasadzeń o wysokości przekraczającej 3 m, przy czym w przypadku likwidacji napowietrznej linii ograniczenia te przestają obowiązywać.
- 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji linii 15 kV przestają obowiązywać ustalenia dla strefy ochronnej.

§13.

1. Ustala się **obsługę komunikacyjną** obszaru planu ze stanowiącej zewnętrzny układ komunikacyjny, istniejącej sieci dróg publicznych lub wyznaczonej w planie drogi wewnętrznej 1KR.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę z nie wydzielonych w planie, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, w tym z dojazdów do pól – powiązanych z drogami publicznymi, dla których ustala się minimalną szerokość 6 metrów dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i minimum 5 metrów dla obsługi terenów elektrowni słonecznych lub zabudowy zagrodowej.

§14.

1. W obszarze planu, dopuszcza się zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów **infrastruktury technicznej**, a także ich remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
2. W zakresie zasad **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) wodociąg gminny jako główne źródło wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi;
 - 2) realizację zaopatrzenia w wodę w oparciu o istniejącą gminną sieć wodociagową oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

- 3) w celu uzupełnienia zapotrzebowania na wodę dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego.
3. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:
- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub inne indywidualne rozwiązania, spełniające wymagania zawarte w przepisach odrębnych, ustalenie to nie dotyczy terenu 12MN;
 - 3) dla terenu 12MN ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie bezodpływowego zbiornika na ścieki jedynie uzyskaniu decyzji zwalniającej z zakazu zapisanego w przepisach odrębnych wynikających z prawa wodnego.
4. W zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się obowiązek ich zagospodarowania w obrębie działki budowlanej poprzez infiltrację do ziemi, bądź w stawach chłonnych, z dopuszczeniem odprowadzania nadmiaru do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.
5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej i kablowej sieci niskiego i średniego napięcia;
 - 2) ustala się rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia w formie kablowej, w formie napowietrznej dopuszcza się jej rozbudowę wyłącznie w terenach dróg – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach budowlanych, bądź w formie słupowej lub w formie wewnętrznej;
 - 4) dla poprawy bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się pozyskiwanie jej ze źródeł odnawialnych z wykluczeniem turbin wiatrowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanych gazociągów średniego ciśnienia układanych w liniach rozgraniczających dróg – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) do czasu zrealizowania sieci gazowniczej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem turbin wiatrowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8. W zakresie **zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny** ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się wstępne magazynowanie odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§15.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 12MN**:
- 1) ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 2) w ramach dopuszczonego przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane również: usługi nieuciążliwe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, realizowanych w lokalach użytkowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, o powierzchni nieprzekraczającej 30% tych budynków, oraz wiaty, altany, miejsca do parkowania pojazdów;

2. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:
 - 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych lub wewnętrznych, przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych;
 - 2) w terenie 9MN dla nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 45 nie obowiązują odstępstwa zawarte w definicji w § 2 ust. 1 pkt 3), dotyczące możliwości wysunięcia poza linię zabudowy taki elementów budynku jak: balkony, wykusze, oraz elementy wejść do budynku (schody, podesty, rampy, pochylnie i zadaszenia).
 - 3) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych, jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 4) działka w terenie 7MN, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, nie może być zabudowana jako samodzielna działka budowlana, w jej granicach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale, pod warunkiem połączenia z działkami sąsiednimi w celu uzyskania dostępu do drogi publicznej;
 - 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) w budynkach mieszkalnych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20° - 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażach ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°,
 - c) dopuszcza się stosowanie w budynkach dachów płaskich,
 - d) nie ustala się geometrii dachów wiat i altan.
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 2) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu oraz, ze względu na położenie terenu 11MN w bezpośrednim sąsiedztwie kościoła p.w. św. Jana Chrzyciela wpisanego do rejestru zabytków pod nr 307 oraz ujętego w gminnej ewidencji zabytków, projektowane zainwestowanie terenu powinno harmonijnie wpisywać się w tą przestrzeń. W terenie nie dopuszcza się lokalizacji paneli fotowoltaicznych, budowy masztów, realizacji napowietrznej sieci infrastruktury technicznej itp., które stanowiłyby elementy dysharmonijne w przestrzeni, wokół dominanty przestrzennej.
5. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się.
6. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:
 - 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) dla wszystkich terenów od 1MN do 10MN i 12MN maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych w budynkach mieszkalnych – 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla terenu 11MN - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych w budynkach mieszkalnych – 2 kondygnacje, z czego druga powinna stanowić poddasze użytkowe,
 - c) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, realizowanych na terenach od 1MN do 10MN i 12MN – 10 m,

- d) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, realizowanych na terenie 11MN – 8,5 m,
- e) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 6 m,
- f) maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy terenów 11MN oraz obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - dla terenu od 1MN do 9MN - 40%,
 - dla terenu 10MN - 30%,
 - dla terenu 11MN i 12MN - 20%,
- b) nadziemna intensywność zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż:
 - dla terenu 10MN - 0,9,
 - dla terenu 11MN - 0,4,
 - dla terenu 12MN - 0,6,
 - dla terenu od 1MN do 9MN - 1,2;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu od 1MN do 9MN - 50%,
 - dla terenu 10MN - 60%,
 - dla terenu 11MN i 12MN - 70%,
- d) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej,
- e) dla obsługi pomieszczeń mieszkalnych lub budynku mieszkalnego minimum 2 miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej,
- f) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy usługowej i mieszkalnej, miejsca do parkowania zapewnia się oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

7. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

8. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

9. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

10. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

11. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§16.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-RZM**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej, w ramach którego mogą być realizowane również: usługi w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni wynikającej z przepisów odrębnych, wiaty, altany, miejsca do parkowania, oraz miejsca wstępnego magazynowania odpadów.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

2) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych lub wewnętrznych, przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych;

- 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolno stojące lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 4) dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do tego budynku, tworzących jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
 - 5) w zabudowie zagrodowej ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolno stojące, sytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynków inwentarsko-składowych lub dobudowane do tych budynków, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
 - 6) w zabudowie zagrodowej ustala się realizację budynków inwentarsko-składowych jako wolno stojących, dopuszcza się realizację tych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 7) dopuszcza się wyznaczenie działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną, w tym dojazd do pól, o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
 - 8) w zakresie geometrii dachów:
 - a) w budynkach mieszkalnych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20° - 45° , z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażach, inwentarsko-składowych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10° - 45° ,
 - c) dopuszcza się stosowanie w budynkach dachów płaskich,
 - d) nie ustala się geometrii dachów wiat i altan.
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie 1MNW-RZM, nie może być mniejsza niż 1000 m².
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:
- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 2) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie ustala się.
5. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 8 m,
 - c) maksymalną wysokość budynku inwentarsko-składowego nie więcej niż 11 m,
 - d) maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - 60% powierzchni działki w zabudowie zagrodowej i zabudowie zagrodowej wraz z mieszkaniową jednorodziną,
 - 30% powierzchni tej działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) nadziemna intensywność zabudowy nie mniej niż 0,5 i nie więcej niż 1,5;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 30% powierzchni działki w zabudowie zagrodowej wraz z mieszkaniową jednorodziną,
 - 60% powierzchni tej działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
6. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
 7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** - nie ustala się.
 8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
 9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
 10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
- §17.
1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM i 2RZM**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej, w ramach którego mogą być realizowane również: wiaty, altany, miejsca do parkowania, oraz miejsca wstępnego magazynowania odpadów.
 2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:
 - 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych, przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych;
 - 2) ustala się lokalizację garaży, budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych, jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków;
 - 3) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolno stojące, sytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynków inwentarsko-składowych lub dobudowane do tych budynków, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
 - 4) ustala się realizację budynków inwentarsko-składowych jako wolno stojących, dopuszcza się realizację tych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) w budynkach mieszkalnych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°- 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażach, inwentarsko-składowych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10° - 45°,
 - c) dopuszcza się stosowanie w budynkach dachów płaskich,
 - d) nie ustala się geometrii dachów wiat i altan.
 3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 2) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.
 4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.
 5. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:
 - 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków inwentarsko-składowych – 11 m,

- c) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 8 m,
 - d) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) nadziemną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2;
 - d) dla obsługi zabudowy zagrodowej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działki budowlanej, w liczbie minimum 2 miejsca postojowe.
6. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** - nie ustala się.
8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§18.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej nieuciążliwej o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, w ramach którego oprócz budynków mieszkalnych i usługowych, dopuszcza się również realizację: budynków gospodarczych, garaży, wiat, socjalnych, budynku służącego ochronie, pomieszczeń mieszkalnych w budynku usługowym, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) dla nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 45 nie obowiązują odstępstwa zawarte w definicji w § 2 ust. 1 pkt 3), dotyczące możliwości wysunięcia poza linię zabudowy taki elementów budynku jak: balkony, wykusze, oraz elementy wejść do budynku (schody, podesty, rampy, pochylnie i zadaszenia).
- 3) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych, jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10°-35°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się stosowanie w budynkach dachów płaskich,
 - c) nie ustala się geometrii dachów wiat i altan;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m².

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych; w przypadku realizacji na działce wyłącznie zabudowy usługowej teren nie będzie podlegał ochronie akustycznej.

3) zakazuje się lokalizowania działalności polegającej na gospodarowaniu odpadami;

4) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych – zakładów o zwiększonym ryzyku oraz stacji paliw, w tym autogazu.

4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.

5. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków usługowych – 12 m,
- b) maksymalną wysokość budynków: socjalnego, mieszkalnego, służącego ochronie, gospodarczych, garaży oraz wiat – 10 m,
- c) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%,
- b) nadziemna intensywność zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,0;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- d) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub minimum 1 miejsca do parkowania na 4 zatrudnionych pracowników,
- e) nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako urządzonych na poziomie terenu, w liczbie 5% ogólnej liczby miejsc wyznaczonych w ramach działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
- f) minimum 2 miejsca parkingowe dla obsługi pomieszczeń mieszkalnych w budynku usługowym lub dla budynku mieszkalnego,
- g) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy usługowej i mieszkalnej, miejsca do parkowania zapewnia się oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

6. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** - nie ustala się.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§19. 1. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U i 3U** ustala się

1) przeznaczenie dla zabudowy usługowej w ramach którego oprócz budynków usługowych dopuszcza się również realizację: budynków gospodarczych, garaży, wiat, parkingów, sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

2) przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, sportu i rekreacji oraz kultu religijnego,

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych, przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych;

- 2) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
 - 3) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych, jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10° - 35° , z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się stosowanie w budynkach dachów płaskich,
 - c) nie ustala się geometrii dachów wiat i altan;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 300 m².
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:
- 1) zakazuje się lokalizowania działalności polegającej na gospodarowaniu odpadami;
 - 2) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych – zakładów o zwiększonym ryzyku oraz stacji paliw, w tym autogazu.
4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.
5. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków usługowych w terenach 1U i 2U – 15 m a w terenie 3U-12 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków: gospodarczych, garaży oraz wiat – 10 m,
 - c) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy w terenach 1U i 2U 80% a w terenie 3U-50%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,6, a w terenie 3U -1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% a w terenie 3U - 30%,
 - d) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - e) nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako urządzonych na poziomie terenu, w liczbie minimum 1 miejsce w terenie 1U i 3U, w terenie 2U nie ustala się.
6. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** - nie ustala się.
7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** - nie ustala się.
8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** - obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu oraz dla terenu 1U, przeznaczonego pod rozbudowę urzędu gminy i parking, ustala się obsługę komunikacyjną poprzez działkę gminną nr 790/3-obecny parking, istniejącym zjazdem z drogi krajowej.
10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
- §20.
1. Dla terenów elektrowni słonecznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1PEF do 5PEF**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi, w ramach którego, mogą być realizowane również: budynki gospodarcze i socjalne oraz magazyny energii, stacje transformatorowe, stanowiska postojowe, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, sieci, urządzeń i obiekty infrastruktury technicznej oraz inne obiekty budowlane funkcjonalnie związane z elektrownią słoneczną.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:
 - 1) ustala się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m².
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - 1) inwestycji celu publicznego;
 - 2) zabudowy systemami fotowoltaicznymi wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy większej niż 2 ha.
4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
5. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:
 - 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy paneli fotowoltaicznych – 6 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i socjalnych oraz do magazynów energii – 6 m,
 - c) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy 70%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,7;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
 - d) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każdym z terenów.
6. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** - nie ustala się.
8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN** ustala się przeznaczenie dla rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązuje zakaz realizacji zabudowy.
3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.
5. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu- §10 ust. 1 i 2.

§22.

1. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolami **1RN-WS** ustala się przeznaczenie dla rolnictwa oraz zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązuje zakaz realizacji zabudowy.
3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy
5. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu- §10 ust.3 i 4.

§23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** ustala się przeznaczenie dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dla terenu drogi wewnętrznej ustala się podstawową szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, pozostałe wymiary zgodnie z rysunkiem planu, tj. w granicach działek nr ewidencyjny 128/2 i 129/2 obręb Staw;
3. Pozostałe ustalenia dla terenu zawarto w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§24. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

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

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Czarnożyły ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebą przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Czarnożyły była deklaracja konieczności zmiany obowiązującego dla obszaru całej gminy planu z 2004 r., podjęta przez Radę Gminy Czarnożyły wraz z uchwaleniem kolejnej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły (przyjętego uchwałą Nr LXIV/330/23 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 czerwca 2023 roku).

Przyjmując wymienione okoliczności, Rada Gminy Czarnożyły w dniu 3 lipca 2025 roku podjęła uchwałę Nr XVII/96/25 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Staw, Stawek, Czarnożyły, Opojowice, Raczyn, Wydrzyn i Łagiewniki.

Opracowywany plan miejscowy dotyczy 14 wyróżnionych na załącznikach do uchwały intencyjnej lokalizacji, to jest: nr 1, nr 2 i nr 14 w obrębie Staw (nr 1 - działki, odpowiednio nr: 215/1 215/2, 215/3, 215/4, 385, 384, 227/1 i 227/2; nr 2 - działki odpowiednio nr: 387, 122, 123, 124, 126/1, 127, 128/1, 128/2, 128/3, 128/4, 128/5, 129/1, 129/2, 129/3, 129/4, 129/5, 130 i 131; cz. dz. 125, 126/2; nr 14 - działki odpowiednio nr: cz. dz. 198/1 i 199), nr 3 w obrębie Stawek (działki częściowo nr: 130, 131, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122), nr 4, nr 5, nr 6 i nr 7 w obrębie Czarnożyły (nr 4 - działki nr: 470 i 471; nr 5 - działki nr: 173, 174, 175/1; nr 6 działka nr: 1119; nr 7 cz. działka nr: 787), nr 8 w Opojowice (działki nr: 38/4, 39/2, 40/1, 49/2, cz. dz. 49/3, 39/3, 50/1, 51/1, 52/1, 53/1, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 131/2, 132/1, 133/1, 134/1, 135, 136/2, 137/1, 138, 139/1, 141/1, 142/1, 143/1, 144/1, 145/1, 147/1), nr 9 w obrębie Raczyn (działka nr 210), nr 10, nr 11 i nr 12 w obrębie Wydrzyn (nr 10 działka nr: 130; nr 11 działki częściowo: 62, 64, 65, 66, 67, 68 i 71/2; nr 12 działki nr: 375/6 i 375/2), nr 13 w obrębie Łagiewniki (dz. 63/2). O fakcie przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego jak też o zmianie uchwały w tej sprawie społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów - stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwa powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wieluniu.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynął żaden wniosek osoby fizycznej.

W toku trwania procedury planistycznej Wójt Gminy Czarnożyły, rozpatrując wszystkie wnioski - sporządził projekt zmiany planu miejscowego, którego integralną część jest rysunek składający się z 14 załączników oznaczonych numerami od 1 do 14. Wraz z projektem zmiany planu sporządzono prognozę jego oddziaływania na środowisko. Projekt zmiany planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły (Nr LXIV/330/23 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 czerwca 2023 roku), które w granicach planu rozmieszcza następujące funkcje:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- RMM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych,
- UMN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej,
- Up - tereny usług publicznych,
- R - tereny rolnicze,
- Rz - tereny rolnicze w dolinach cieków w dolinach cieków, stanowiące ciągi ekologiczne,
- R/PE tereny rolnicze przewidziane do prowadzenia eksploatacji powierzchniowej w przypadku udokumentowania złóż surowców naturalnych.

W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) studium ustala:

Dominującą funkcją terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, dopuszczoną formą zabudowy są małe domy wielorodzinne,

Uzupełniającą funkcją terenów jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych z usługami związanymi z obsługą rolnictwa - jako zachowanie istniejącej zabudowy,

dopuszczalna jako nowa zabudowa (np. na obrzeżu terenów lub w innych, uzasadnionych przypadkach), zabudowa usługowa – usługi komercyjne i usługi publiczne (głównie oświata, zdrowie i kultura), Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne, małe zbiorniki wodne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

W ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych (RMM) studium ustala:

Dominującą funkcją terenów jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych z usługami związanymi z obsługą rolnictwa.

Uzupełniającą funkcją terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i zabudowa usługowa na wydzielonych działkach, związana z obsługą mieszkańców.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne, małe zbiorniki wodne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

W terenach tych będzie się pojawiać zabudowa rekreacji indywidualnej realizowana na bazie opuszczonych zagród, która może funkcjonować jako podporządkowana budownictwu zagrodowemu oraz powstawać będą gospodarstwa agroturystyczne.

W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (UMN) studium ustala:

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na zasadach równorzędnych - do ustalenia w planach miejscowych

Dominującą funkcją terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i/lub zabudowa usługowa.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne, małe zbiorniki wodne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego, w tym nieuciążliwe zakłady produkcyjne.

W ramach zabudowy usług publicznych (Up) studium ustala:

Tereny wyróżnione wśród terenów zabudowy usługowej, skupiające głównie funkcje usługowe użyteczności publicznej (głównie realizowane jako inwestycje celu publicznego)

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi.

W ramach terenów rolniczych (R) studium ustala:

Obszar jest preferowany do dalszego rozwoju funkcji rolnej.

Funkcje uzupełniające - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, w tym budynki gospodarcze i gospodarskie jako rozbudowa istniejącego siedliska zlokalizowanego w terenach RMM lub MN, tereny eksploatacji powierzchniowej (możliwość ustanawiania nowych terenów górniczych), lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100kW, małe kompleksy leśne, zalesienia słabszych gleb, małe zbiorniki wodne. Lokalizacja elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW tylko w obszarach wskazanych na rysunku Studium.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni nieurządzonej - przydrożnej i leśnej, tereny i obiekty infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, zbiorniki wodne itp. i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Funkcja podstawowa lub uzupełniająca - farmy fotowoltaiczne o mocy powyżej 500 kW w terenach wskazanych na rysunku studium.

W ramach terenów rolniczych przewidziane do prowadzenia eksploatacji powierzchniowej w przypadku udokumentowania złóż surowców naturalnych (R/PE) studium ustala

Na terenie gminy udokumentowano cztery złoża surowców naturalnych - piasku, złoża: WYDRZYN; WYDRZYN I; CZARNOŻYŁY i CZARNOŻYŁY II.

Przewiduje się prowadzenie badań rozpoznawczych, dokumentujących nowe złoża i ustanowienie nowych terenów górniczych głównie na obszarach oznaczonych w studium symbolem R/PE. Warunkiem powstania nowego terenu górniczego powinna być możliwość obsługi komunikacyjnej terenu wydobywania, zapewniona przez przyszłego inwestora (budowa niezbędnych dróg dojazdowych) oraz ustalenie zjazdów na drogi publiczne (gminne, powiatowe i krajowe). W przypadku nie udokumentowania złóż kopalin na terenach R/PE, będą one użytkowane na zasadach ustalonych jak dla terenów R.

Inwestorzy eksploatujący złożyli się zobowiązani do wykonania dróg dojazdowych zapewniających obsługę komunikacyjną oraz do współpracy przy utrzymaniu dróg publicznych, z których korzystają.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 2026 roku, wyraziła swoją opinię. Następnie projekt obydwu dokumentów (planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko) został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu i wprowadzenia korekt dokumentu, projekt planu poddany został konsultacjom społecznym.

Projekt planu udostępniono do publicznego wglądu w dniach od2026 r. do2026 r. Spotkanie otwarte - debata publiczna odbyło się w dniu2026 r. w Urzędzie Gminy Czarnożyły o godz. 15.30. Ponadto w czasie udostępnienia projektu planu w dniu2026 r., w godzinach od 16.00 do 16.30 pełnił w urzędzie dyżuru projektant planu.

Projekt planu był udostępniony drogą elektroniczną. Uwagi do projektu planu można było składać przez okres trwania konsultacji, tj. do2026 r., w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły/wpłynęły uwagi, które zostały uwzględnione/nieuwzględnione.

Z przebiegu konsultacji społecznych został sporządzony raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.

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

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz, potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i elektrowni słonecznych), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wskazanie stanowiska archeologicznego i strefy ochronnej dla tego stanowiska.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zabudowy usługowej, w większości w terenach – gdzie taka zabudowa się już znajduje lub stanowi kontynuację istniejącej w sąsiedztwie, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejących dróg powiatowych i gminnych (leżących tak poza obszarem planu, jak też częściowo w jego granicach) jak też za pośrednictwem wyznaczonych dróg wewnętrznych, zaprojektowane tereny mają możliwość podłączenia zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej, jak też gminnej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Czarnożyły,

b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej,

c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego, w tym drogą elektroniczną,

d) przeprowadzenie konsultacji społecznych,

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ład przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych – wzdłuż nich;

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących drogami przebiegającymi przez gminę Czarnożyły;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu terenom przeznaczonym dla dróg publicznych oraz publicznie dostępnej drogi wewnętrznej nadano takie parametry, które umożliwiają realizację zarówno ciągów pieszych jak też ścieżek rowerowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób zapewnienia uniwersalnego projektowania

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680) przyjętej Uchwałą **Nr XX/108/25, z dnia 7 października 2025 roku** Rady Gminy Czarnożyły w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących

na terenie Gminy Czarnożyły.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować koniecznością poniesienia wydatków z budżetu gminy związanych z jego uchwaleniem, jedynie w kwestii realizacji rozbudowy budynku Urzędu Gminy w Czarnożyłach oraz parkingu przy urzędzie. Natomiast przy realizacji pozostałego zagospodarowania terenów, i to nawet przy dość ostrożnych założeniach dotyczących wykonania zagospodarowania obszarów zgodnie z planem można się spodziewać cyklicznego wzrostu wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które uczynią plan wykonalnym pod względem finansowym. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Gminy Czarnożyły podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 15 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych Gminy.