

**UZASADNIENIE  
DO PLANU OGÓLNEGO  
I GMINY CZARNOCIN**

**CZĘŚĆ TEKSTOWA**



**Zespół autorski:**

**Rafał Koziel – główny projektant**

**Michał Sidel**

**Weronika Zabłotni**

## **Czarnocin, 2026 r.**

### **1. WPROWADZENIE**

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, sporządzanym wyłącznie w formie danych przestrzennych i uchwalanym dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Stanowi zwięzły dokument wskazujący kierunek zagospodarowania przestrzennego ustalony w oparciu o ustaloną politykę przestrzenną jednostki. Jest on wiążący w odniesieniu do planów miejscowych i stanowiący podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednocześnie nie wpływa bezpośrednio na inne decyzje administracyjne, w tym pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy (nie stanowi podstawy do sprzeciwu). Podstawą jego opracowania jest art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538), dalej u.p.z.p.

Gmina Czarnocin przystąpiło do sporządzenia planu ogólnego uchwałą Nr IV/24/2024 Rady Gminy w Czarnocinie z dnia 9 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Czarnocin. Zgodnie z art. 14h u.p.z.p. wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie.

Gmina Czarnocin położone są w południowej części województwa świętokrzyskiego w powiecie kaźmierskim, nad rzeką Nidzicą (lewobrzeżny dopływ Wisły), na bardzo dobrych glebach przeznaczonych do intensywnej gospodarki rolnej. Pod względem przyrodniczym obszar ten położony jest w obrębie mezoregionu - Płaskowyż Proszowicki - będącego elementem makroregionu Niecka Nidziańska.

Gmina Czarnocin leży w odległości ok. 80 km od Kielc, ok. 20 km od Miechowa i ok. 45 km od Krakowa. Przez teren gminy przechodzą drogi o znaczeniu wojewódzkim łącząc miasto Czarnocin z następującymi ośrodkami: Kielcami, Katowicami, Krakowem oraz ośrodkami regionalnymi - Miechowem, Jędrzejowem, Kazimierzą Wielką oraz Buskiem Zdrój.

Gmina Czarnocin graniczy z następującymi gminami:

- od północy - z gm. Działoszyce, gm. Pińczów i gm. Złota - woj. świętokrzyskie,
- od wschodu - z gm. Wiślica, gm. Opatowiec - woj. świętokrzyskie,
- od południa - z gm. Kazimierza Wielka i gm. Bejsce - woj. świętokrzyskie,
- od zachodu - z gm. Skalbierz - woj. Małopolskie.

Powierzchnia gminy zajmuje 69,6 km<sup>2</sup>, co stanowi 20,4% powierzchni powiatu kaźmierskiego oraz 0,73 % powierzchni województwa świętokrzyskiego. Zamieszkuje ją 3 561 osób, tj. 17,8 % ogólnej liczby ludności powiatu kaźmierskiego oraz 20,4% liczby ludności województwa. Średnia gęstość zaludnienia wynosi 52 osób/km<sup>2</sup>.

W skład jednostki administracyjnej wchodzi następujące miejscowości: Bieglów, Budziszowice, Będziaki, Charzowice, Cieszkowy, Ciuślice, Czarnocin, Dębiany, Kolosy, Koryto, Krzyż, Małyce, Michałowice, Mikołajów, Mławczyce, Mękarzowice, Opatkowiczki, Sobosów, Sokolina, Stradów, Stropieszyn, Swoszowice, Turnawiec, Zagaje Stradowskie, Zagajów i Zielonki.

#### **1.1. Przedmiot opracowania**

Plan ogólny jest dokumentem planistycznym o fundamentalnym znaczeniu dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy. Jego wprowadzenie, wraz z nową Strategią Rozwoju Lokalnego, ma na celu zastąpienie dotychczasowych Studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP), czyniąc plan ogólny obligatoryjnym aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że postanowienia zawarte w planie ogólnym będą miały charakter wiążący, zarówno w kontekście uchwalania miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. W praktyce oznacza to, że ww. decyzje będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wyznaczonych w planie ogólnym, co ma na celu ograniczenie niekontrolowanego rozwoju zabudowy oraz zapewnienie zorganizowanego i spójnego kształtowania przestrzeni gminnej.

Ustawodawca określił termin do 31 sierpnia 2026 r. na uchwalenie planów ogólnych, co oznacza, że po tej dacie obowiązujące dotychczas dokumenty, takie jak SUiKZP (obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i Gminy Czarnocin, straci swoją moc. Brak planów ogólnych będzie skutkować niemożnością prowadzenia jakichkolwiek prac planistycznych na obszarze gminy, w tym uchwalania planów miejscowych. Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym gminy Czarnocin zostaną określone strefy planistyczne oraz standardy urbanistyczne, dostosowane do specyfiki lokalnej. Katalog stref planistycznych, uwzględniających istniejące uwarunkowania oraz kierunki rozwoju, stanie się podstawą do przyszłych działań w zakresie planowania przestrzennego gminy.

## 1.2. Podstawa prawna opracowania planu ogólnego

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wprowadziła obowiązek dla gmin opracowania nowego dokumentu planistycznego – planu ogólnego, który zastąpi dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium straci ważność z dniem 31 sierpnia 2026 r. Plan ogólny gminy Czarnocin został opracowany na podstawie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie uchwały nr IV/24/2024 z dnia 9 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Czarnocin. W ramach opracowania uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, a także z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

## 2. UZASADNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIANIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY CZARNOCIN

### 2.1. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających ze strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (art. 13b pkt. 1 u.p.z.p.)

*Gmina Czarnocin nie pousiada aktualnej strategii rozwoju*

### 2.2. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b ust. 2 1 u.p.z.p.)

Głównym dokumentem określającym politykę Samorządu Województwa na obszarze gminy jest „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego”. Dokument ten wyraża jednocześnie politykę przestrzenną państwa, sformułowaną w dokumencie rządowym pn. „Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”.

Gmina Czarnocin została zaliczona w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego” do „małych i średnich miast, posiadających najstarszą metrykę osiedleńczą, w których zachowały się wartościowe układy i zespoły urbanistyczno-architektoniczne” (obok takich ośrodków jak Bodzentyn, Busko-Zdrój, Chęciny, Chmielnik, Daleszyce, Działoszyce, Opatów, Nowy Korczyn, Pińczów, Secemin, Stopnica, Szydłów i Wiślica).

Założenia polityki przestrzennej województwa świętokrzyskiego są kształtowane przez „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego”, przyjęty Uchwałą Sejmiku Woj. Świętokrzyskiego Nr XLVII/833/14 z dnia 22 września 2014 r.. Kierunki tej polityki określono na podstawie uwarunkowań rozwoju, dotyczących: środowiska przyrodniczego, sfery społecznej i gospodarczej, systemów infrastruktury technicznej. Podsumowanie uwarunkowań stanowi ich synteza. W ślad za misją i celem „strategii rozwoju województwa świętokrzyskiego”, Plan formuje misję: „Wzmocnienie spójności terytorialnej regionu oraz konkurencyjności jego struktur funkcjonalnych drogą poprawy dostępności komunikacyjnej, zwiększenia wpływu miast na sąsiadujące obszary wiejskie a także ułatwienia dostępu społeczeństwa do rynków pracy i wyżej zorganizowanych usług”. Plan ten stanowi istotny materiał wyjściowy, tj. wytyczną do polityki przestrzennej regionu, które obowiązują dla niższych dokumentów planistycznych i są wiążące przy sporządzaniu „studium” i jego zmian.

W części tekstowej Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego gminę Czarnocin nie osadzono w żadnej strefie polityki przestrzennej. Jednakże, preferowanym kierunkiem polityki przestrzennej na obszarze gminy Czarnocin winien być rozwój wielofunkcyjny, łączący zagospodarowanie rolnicze z innymi funkcjami środowiskowymi – turystyką, gospodarką rolno-środowiskową oraz mieszkalnictwem i przedsiębiorczością. Celem głównym jest zatem osiągnięcie zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego prowadzącego do utrzymania równowagi między koniecznością zachowania walorów krajobrazowych i kulturowych a potrzebą wskazania atrakcyjnej oferty terenów pod różne sposoby zagospodarowania.

Predysponowane kierunki polityki przestrzennej:

- budowa nowych obiektów noclegowych i unowocześnienie istniejących;

- zagospodarowanie pieszych szlaków turystycznych poprzez wyznaczenie miejsc do odpoczynku, organizację punktów widokowych, oznakowanie atrakcji turystycznych itp. oraz przystosowanie ich na cele turystyki rowerowej;
- wyznaczenie i zagospodarowanie stref wypoczynku podmiejskiego i weekendowego;
- intensyfikacja agroturystyki poprzez zapewnienie dogodnych warunków organizacyjno-przestrzennych rozwoju tej funkcji.

Priorytety w zagospodarowaniu przestrzennym obejmujące:

- rozwój usług gastronomicznych oraz budownictwa z zakresu zamieszkiwania zbiorowego i usług o odpowiednim standardzie;
- zagospodarowanie turystyczne miejscowości i obiektów mogących zainteresować potencjalnych turystów, w tym adaptowanie zespołów zabytkowych do pełnienia funkcji turystyczno-rekreacyjnych, zagospodarowanie zieleni, w tym parków miejskich;
- rozwój ekoturystyki;
- pełna gazyfikacja i kanalizacja obszarów zabudowy zwartej;
- szeroki rozwój agroturystyki i rolnictwa ekologicznego;
- zwiększenie retencji wodnej oraz lesistości (pod warunkiem uwzględnienia wymagań środowiskowych);
- ochrona krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem architektury regionalnej;
- ochrona i rewaloryzacja oraz promocja i szersze udostępnienie cennych ośrodków staromiejskich oraz zabytków;

W Planie wskazuje się następujące wymogi środowiskowe:

- zapewnienie zgodności charakteru i intensywności zagospodarowania terenu z cechami środowiska oraz jego naturalną chłonnością i odpornością na zniszczenie;
- tworzenie stref buforowych wokół obszarów przyrodniczo wrażliwych;
- promocja modelu turystyki specjalistycznej odbywanej w małych grupach i wspieranie rozwoju zróżnicowanych form turystyki (przyjaznej środowisku, turystyki wędrownej, agroturystyki, turystyki edukacyjno-przyrodniczej, itp.);
- poprawa wyposażenia obiektów turystycznych w niezbędną infrastrukturę oraz szerokie wprowadzanie w tych obiektach nowoczesnych, przyjaznych środowisku technologii;
- wspieranie działań na rzecz zalesiania gleb o najniższej przydatności rolniczej i o największych spadkach;
- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju produkcji ekologicznej poprzez poprawę stanu środowiska naturalnego i kontynuowanie programów rolno-środowiskowych;
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w zlewni Nidzicy;
- uwzględnianie w studiach gminnych, planach miejscowych, decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzjach o warunkach zabudowy, obszarów szczególnie zagrożonych powodzią (ochrony przeciwpowodziowej ustalonej przez Dyrektora RZGW — na podstawie sporządzonych map zagrożenia powodziowego opracowanych przez Prezesa KZGW);

- ograniczenie emisji do atmosfery zanieczyszczeń powstałych w wyniku spalania niskogatunkowych paliw stałych oraz zmniejszenie skali narażenia ludności na ponadnormatywny hałas.

## 2.3. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z ochrony i kształtowania środowiska

Na podstawie podziału fizyczno-geograficznego Polski z 2018 r. (J. Solon i inni, 2018), Gmina Czarnocin położone są w następujących regionach fizyczno-geograficznych:

- megaregion: Pozaalpejska Europa Środkowa (3),
- prowincja: Wyżyny Polskie (34),
- podprowincja: Wyżyna Małopolska (342),
- makroregion: Niecka Nidziańska (342.2),
- mezoregion: Wyżyna Miechowska (342.22).

### 2.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

#### **Formy ochrony przyrody**

→ Kozubowski Obszar Chronionego Krajobrazu, (dla KOCHK obręby: Malżyce, Mękarzowice, Stradów i Zagaje Stradowskie)

→ Natura 2000 – Ostoja Kozubowska

→ Pomnik przyrody – dąb bezszypułkowy – o śr. pnia na wysokości 1,30 od ziemi 1,20m. Drzewo rośnie w oddz. 121a Leśnictwa Zawarża ok 200 m na północny zachód od drogi Mękarzowice na trasie Czarnocin – Chałupki..

Północne obrzeże gminy przylega do Kozubowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (1192 ha). Obszar ten został utworzony 17.10.2001r. Położony w części gmin Czarnocin, Działoszta, Michałów, Pińczów, Złota – na terenie otuliny Kozubowskiego Parku Krajobrazowego, w południowej części województwa. Tereny te obejmuje się ochroną ze względu na bogactwo ekosystemów i zróżnicowaną rzeźbę terenu, krajobraz oraz funkcję korytarzy ekologicznych. Rozporządzenie Nr 335/2001 Wojewody Świętokrzyskiego (Dz. Urz. Woj. Św. Nr 108 poz. 1271). Ponadto w północnej części gminy znajduje się fragment Ostoi Kozubowskiej (85,49 ha), ujętej ochroną w ramach ogólnopolskiej sieci „Natura 2000”. Uzyskał on akceptację Komisji Europejskiej i obecnie ma status „obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty”. Kozubowski Park Krajobrazowy chroni krajobraz wzgórz lessowych z interesującymi formami erozyjnymi oraz powierzchniami lasów gradowych z gatunkami roślin ciepłolubnych. Otulina Kozubowskiego Parku Krajobrazowego obejmuje Zagaje Stradowskie, Stradów, Malżyce, Mękarzowice i Turnawiec. Północno - zachodnia granica pokrywa się z granicą Miechowsko – Działoszyckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który chroni kompleksy leśne w formie zbiorowisk gradowych i świetlistej dąbrowy a także pagórki kredowe i wąwozy lessowe, na których rozwinęły się murawy kserotermiczne z rzadkimi roślinami. Południowo – wschodnia granica pokrywa się z granicą Koszycko – Opatowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który chroni bory

z bogato rozwiniętym runem wraz z walorami przyrodniczymi dolin rzecznych, pełniących funkcję korytarzy i ciągów ekologicznych.

#### 2.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy Czarnocin nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

#### 2.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy Czarnocin występują następujące śródlądowe wody płynące oraz sieci drenarskie.

Ustalenia planu ogólnego gminy Czarnocin uwzględniają uwarunkowania związane z występowaniem rowów melioracyjnych i gruntów zmeliorowanych. Tereny gruntów zmeliorowanych na obszarze objęto w większości strefami otwartymi.

Z uwagi na obowiązującą strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy Czarnocin część wskazanych terenów, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęta została także innymi strefami planistycznymi.

#### 2.3.4. Strefy ochronne ujęć wody

Nie występują na obszarze gminy Czarnocin.

#### 2.3.5. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

W granicach gminy nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

#### 2.3.6. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Nie występują na obszarze gminy Czarnocin.

#### 2.3.7. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy Czarnocin występują następujące udokumentowane złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej "Szarbia" i "Topola".

#### 2.3.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W granicach gminy Czarnocin nie wyznaczono obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej.

### 2.3.9. Obszary ograniczonego użytkowania

W obszarze gminy Czarnocin nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

### 2.3.10. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W obszarze gminy Czarnocin nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

## 2.4. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z opracowania ekofizjograficznego

Gmina Czarnocin wykazuje umiarkowaną odporność środowiska na degradację, dzięki zróżnicowanej strukturze ekosystemów oraz ograniczonej skali intensywnej działalności gospodarczej. W celu dalszej ochrony zasobów naturalnych zaleca się wdrożenie działań wspierających zrównoważone gospodarowanie wodami oraz ograniczenie punktowych źródeł zanieczyszczeń. Kluczowe będzie również zachowanie i rozwój istniejących form ochrony przyrody oraz kontrola procesów urbanizacyjnych, aby uniknąć nadmiernej presji na cenne ekosystemy. Zastosowanie tych działań pozwoli na utrzymanie zdolności regeneracyjnych środowiska oraz dalsze wzmacnianie jego odporności na niekorzystne zmiany.

Główne kierunki działań w zakresie kształtowania walorów krajobrazowych powinny koncentrować się na zachowaniu tradycyjnych układów przestrzennych, ochronie terenów o wysokich walorach przyrodniczych oraz wzbogaceniu struktury krajobrazu poprzez wprowadzenie zadrzewień liniowych i śródpolnych. Istotne jest także ujednolicenie zasad zagospodarowania przestrzennego, aby nowe inwestycje były zgodne z charakterem regionu. Miasto i gminy Czarnocin uwzględnia walory przyrodnicze i krajobrazowe w swoich dokumentach strategicznych i planistycznych, podejmując działania na rzecz ich ochrony i zrównoważonego kształtowania. Kluczowe znaczenie ma dalsza harmonizacja rozwoju przestrzennego z zachowaniem cennych elementów krajobrazu, aby utrzymać jego wysoką jakość estetyczną i przyrodniczą. Dalszy rozwój gminy powinien uwzględniać konieczność ochrony terenów przyrodniczo cennych oraz harmonijne planowanie przestrzenne, aby uniknąć niekontrolowanego rozpraszania zabudowy. Wprowadzenie działań na rzecz zachowania naturalnych ekosystemów, ochrony gleb przed degradacją oraz dbałości o korytarze ekologiczne pozwoli na dalsze utrzymanie zgodności użytkowania gruntów z uwarunkowaniami środowiskowymi. Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym powinny uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju, aby nie naruszać naturalnych walorów gminy i zapewnić stabilność ekologiczną.

Rozwój osadnictwa w gminie Czarnocin wiąże się głównie z kontynuacją zabudowy jednorodzinnej na terenach już zagospodarowanych oraz w obrębie istniejących miejscowości. Planując rozwój przestrzeni mieszkalnych, należy uwzględnić konieczność ochrony terenów przyrodniczo cennych, które powinny pozostać niezabudowane. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na rozwój osadnictwa jest dostępność infrastruktury technicznej oraz wartość użytkowa terenów rolnych i leśnych, które odgrywają kluczową rolę w gospodarce gminy.

Infrastruktura techniczna w gminie wymaga dalszego rozwoju, szczególnie w zakresie poprawy dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej. Możliwości te mogą być

ograniczone przez warunki terenowe oraz dostępność zasobów wodnych. Dalsza rozbudowa sieci drogowej może być utrudniona ze względu na konieczność ochrony terenów przyrodniczych i rolniczych, jednak poprawa infrastruktury komunikacyjnej jest kluczowym elementem wspierającym rozwój gminy oraz podnoszącym jakość życia mieszkańców.

Gmina Czarnocin posiada także potencjał do rozwoju infrastruktury społecznej i rekreacyjnej, zwłaszcza w kontekście turystyki przyrodniczej i aktywnego wypoczynku. Zbiornik na rzekach Szarbiówka i Nidzica. Rozbudowa infrastruktury rekreacyjnej mogłaby obejmować m.in. budowę ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych oraz miejsc przeznaczonych do rekreacji nad wodą, co wpłynęłoby na zwiększenie atrakcyjności regionu. Tereny, które powinny być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej, to przede wszystkim obszary o szczególnej wartości ekologicznej, pełniące kluczowe funkcje w zachowaniu równowagi ekosystemowej oraz bioróżnorodności. Należą do nich tereny lasów, tereny zieleni naturalnej, czy tereny wód. Powinny być one objęte ochroną w planach zagospodarowania przestrzennego, chronione przed intensywną zabudową, czy wylesieniem i nadmierną eksploatacją. Ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czarnocin wynikają z konieczności ochrony zasobów przyrodniczych, które mają kluczowe znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej. Konieczność przeznaczania odpowiednich obszarów pod ochronę zmniejsza dostępność terenów dla nowych inwestycji. Dotyczą one głównie terenów o wysokiej wartości ekologicznej i przyrodniczej.

Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym były analizowane przy formułowaniu ustaleń planu ogólnego w celu zapewnienia zgodności planowanych kierunków zagospodarowania z zasadami ochrony środowiska i racjonalnego użytkowania przestrzeni. Szczególny nacisk położono na:

- Identyfikację obszarów o ograniczonej przydatności do zabudowy – takich jak tereny o wysokim ryzyku powodziowym, obszary podmokłe, strefy ochrony ujęć wody czy grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej. W planie ogólnym unikano przeznaczania tych terenów pod intensywną zabudowę lub przewidziano dla nich funkcje zgodne z ich potencjałem przyrodniczym (np. tereny zieleni, rolnicze).

Ochronę zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych – ustalenia planu uwzględniają istnienie cennych przyrodniczo obszarów, takich jak korytarze ekologiczne, zadrzewienia śródpolne, łąki i torfowiska, a także obszary objęte formami ochrony przyrody. Plan zakłada ich zachowanie oraz ograniczenia w zakresie możliwości ich przekształcania.

- Wskazanie kierunków rozwoju z uwzględnieniem odporności środowiska na presję antropogeniczną – wnioski ekofizjograficzne były pomocne w zidentyfikowaniu terenów o większej chłonności przyrodniczej, które mogą być zagospodarowane w sposób bardziej intensywny bez naruszania równowagi środowiskowej.

- Ochronę gleb rolniczych i zasobów wodnych – w planie ogólnym uwzględniono konieczność zachowania ciągłości użytkowania rolniczego terenów o najwyższej jakości gleb oraz wskazano strefy ochrony zasobów wodnych.

- Ograniczenie rozpraszania zabudowy i uzupełnianie luk w strukturze osadniczej – zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz wytycznymi ekofizjograficznymi, plan ogólny promuje dogęszczanie istniejących struktur zabudowy poprzez uzupełnianie luk oraz przeciwdziałanie nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy. Taka polityka przestrzenna sprzyja

racjonalnemu wykorzystaniu infrastruktury technicznej, ogranicza presję na środowisko przyrodnicze i zmniejsza koszty obsługi nowych terenów.

Opracowanie ekofizjograficzne stanowiło tym samym ważny komponent merytoryczny wspierający podejmowanie decyzji planistycznych, a jego zalecenia miały wpływ na wyznaczenie stref planistycznych i określenie wartości wskaźników urbanistycznych.

## 2.5. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania gruntów rolnych stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

### Grunty rolne

Gleby na tym obszarze wykształcone zostały z lessów, a także z utworów zwałowych i wodnolodowcowych. Z lessów wykształciły się głównie czarnoziemy i gleby brunatna, a z utworów zwałowych i wodnolodowcowych czarne ziemie i gleby brunatne wylugowane. W dolinie rzeki Nidzicy wykształciły się mady pochodzenia lessowego z osadów aluwialnych. Są to gleby o wysokiej wartości produkcyjnej.

W obrębie gleb gminy Czarnocin wyróżniono tzw. kompleksy, wartościujące rolniczą przydatność gleb. Pozwala to uwypuklić nie tylko ich właściwości rolnicze ale przede wszystkim wartość ekologiczną (szczególnie predyspozycje do prowadzenia produkcji ekologicznej).

Na obszarze gminy Czarnocin wyróżniono następujące kompleksy:

- pszenney bardzo dobry - obejmuje gleby o najwyższych właściwościach, a więc czarnoziemy i brunatne wytworzone na lessach. Bonitacyjnie są to gleby I i II klasy, rzadziej lila. Objęte są najściślejszą ochroną prawną przed przeznaczeniem na cele nierolne. Lokalnie narażone są na erozję wodną. Posiadają najwyższe preferencje dla produkcji ekologicznej.
- pszenney dobry - zaliczamy tu gleby brunatne i czarnoziemne wytworzone na lessach, IIIa, IIIb, rzadziej II klasy bonitacyjnej. Podlegającej ścisłej ochronie prawnej przed przeznaczeniem na cele nierolne i wyłączeniem z produkcji rolniczej. Lokalnie zagrożone erozją wodną. Posiadają wysokie preferencje dla produkcji ekologicznej.
- pszenney wadliwy - obejmuje gleby lessowe oraz brunatne wylugowane i zakwaszone. Zawodne w planowaniu z uwagi na okresowo nadmierne przesuszanie. Należą do IV klasy bonitacyjnej. Są to gleby trudne w uprawie mechanicznej oraz zagrożone erozją wodną. Lokalnie wskazane pod zalesienie lub zadrzewienie. Mała przydatność budowlana.
- żytni bardzo dobry i dobry - stanowią go gleby wykształcone z utworów polodowcowych o wysokiej wartości przyrodniczej i gospodarczej. Nadaje się bardziej pod uprawę żyta niż pszenicy. Klasa bonitacyjna III b, rzadziej IV a i IV b.
- żytni słaby i żytni bardzo słaby - obejmuje gleby piaszczyste charakteryzujące się niedoborem wilgotności oraz niewielką żyznością. Klasa bonitacyjna V i VI. Nie podlegają ochronie prawnej przed zagospodarowaniem na cele nierolne. Z uwagi na niekorzystne położenie nie nadają się na cele budowlane - predysponowane są do zalesienia i zakrzewienia.

- zbożowo - pastewny mocny - stanowią go gleby aluwialne o potencjalnie średniej wartości przyrodniczej z uwagi na okresowe nadmierne uwilgotnienie. Klasa bonitacyjna IV a i IV b, rzadziej III b. Podlegają ochronie prawnej stosownie do klasy bonitacyjnej. Wymagają uregulowania stosunków wodnych.
- zbożowo - pastewny słaby - obejmuje gleby o słabej wartości gospodarczej ze względu na okresowe nadmierne uwilgotnienie. Klasa bonitacyjna V. Reprezentują niską wartość ekologiczną i gospodarczą z uwagi na łatwość przesuszania się. Zmeliorowane wymagają utrzymania wysokiego reżimu wodnego. Mogą być zalesiane.
- kompleksy użytków zielonych (1z, 2z, 3z) - zlokalizowane głównie w dolinach rzek Nidzicy i Małoszówki oraz w wąwozach lessowych. Bonitacyjnie należą od I do VI klasy. Kompleks 3z nie podlega ochronie prawnej; powinny być jednak chronione przed wyłączeniem z produkcji rolnej, gdyż spełniają ważną rolę w retencjonowaniu wód.

Wszystkie typy gleb podlegają w różnym stopniu procesom erozyjnym spowodowanym różnymi czynnikami. Działania przeciwerozyjne i specjalne zabiegi techniczne są niezbędne w celu ograniczenia i zatrzymania degradacji gleb.

### **Grunty leśne**

Lasy na terenie gminy zajmują zaledwie 10 ha, co stanowi 0.4 % ogólnej powierzchni gminy (lesistość najmniejsza w województwie). Występują one w niewielkich i rozproszonych kompleksach, porastają obszary rolniczo nieprzydatne (stoki, wąwozy, wierzchowiny wzniesień lessowych), spełniając głównie rolę ochronną - zwłaszcza gleboochronną. Administracyjnie należą do Nadleśnictwa Pińczów. Pod względem siedliskowym dominuje las świeży, a w pobliżu cieków wodnych i w bezodpływowych obniżeniach terenu spotyka się również siedlisko lasu wilgotnego. Dominującymi gatunkami są: buk, grab, topola, brzoza, olsza, a także świerk i sosna. Siedliska te spełniają funkcje wodochronną są nieprzydatne do celów turystycznych i rekreacyjnych.

Brak dużych kompleksów leśnych niekorzystnie wpływa na warunki aerosanitacyjne i agroklimatyczne, dlatego też zwiększenie lesistości na terenach rolniczo nieprzydatnych należy uznać za jedno z priorytetowych zadań przestrzennych i gospodarczych.

Z uwagi na wytrzebiecie naturalnej roślinności gminy Czarnocin (lasy) w krajobrazie dominują pola uprawne, na których wykształciły się związane z uprawami rolniczymi agrocenozy, wśród których dominują: rolnica polna, miłek letni, jaskier polny, włóczydło polne. Charakterystycznymi na tym obszarze są murawy kserotermiczne i wielogatunkowe zarośla krzewów porastające południowe zbocza o znacznym nachyleniu nie wykorzystane rolniczo oraz zbocza wąwozów.

W dolinach rzek wykształciły się zbiorowiska łągu olszowo - jesionowego oraz wilgotnych łąk.

Naturalne murawy kserotermiczne i ciepłolubne zarośla krzewiaste stanowią naturalną ostoję dla zwierząt i spełnia funkcję gleboochronną.

2.6. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

W granicach gminy Czarnocin nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## 2.7. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

W granicach gminy Czarnocin nie występują obszary pasa nadbrzeżnego.

## 2.8. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W granicach gminy Czarnocin nie występują tereny zamknięte.

## 2.9. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujętymi w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

O początkach gminy Czarnocin wiadomo, że najstarszą wzmianką o tym fakcie jest data 1856 r. – kiedy to funkcje wójta gminy zaczął pełnić właściciel Broniszowa, Juliusz Joachim Ślaski, żyjący w latach 1836-1916. Patrymonialny charakter gminy zmieniła ustawa z 1864 r., na podstawie której od 31 XII 1866 r. powstały gminy administracyjne – i taką wówczas został Czarnocin, leżący w powiecie pińczowskim, a guberni kieleckiej Królestwa Polskiego. Po upadku powstania styczniowego zaborca rosyjski zunifikował ziemie Królestwa Polskiego z Cesarstwem Rosyjskim i w miejsce dotychczasowej nazwy – wprowadzono termin „Prywislanski Kraj.” Język rosyjski stał się językiem urzędowym po rosyjsku też nauczano w szkołach. W okresie I wojny św. od późnej wiosny 1915 r. ziemie zaboru rosyjskiego znalazły się pod okupacją austriacką w generalnym Gubernatorstwie z siedzibą władz w Lublinie, Czarnocin był w dalszym ciągu w powiecie pińczowskim.

W wolnej Polsce, po 1918 r., gmina Czarnocin leżała w województwie kieleckim, w powiecie pińczowskim. W okresie okupacji hitlerowskiej (1939-1945) obszar gminy Czarnocin należał do dystryktu krakowskiego, starostwa miechowskiego, a w jego granicach – do komisariatu ziemskiego Kazimierza Wielka. Po wojnie, w 1945 r. przywrócono podział administracyjny z 1939 r. i gmina Czarnocin ponownie znalazła się w granicach powiatu pińczowskiego i taki stan rzeczy utrzymywał się do 1 stycznia 1956 r., kiedy to utworzono powiat kazimierski – i w jego granicach obszar byłej gminy Czarnocin leżał aż do likwidacji tego powiatu. W 1975 r. zlikwidowano powiaty i wprowadzono dwustopniowy podział administracyjny kraju – województwa i gminy. Czarnocin jako siedziba gminy znalazł się w województwie kieleckim. Kolejna reforma podziału administracyjnego Polski została przeprowadzona już w III RP, w 1998 r. – utworzono wówczas województwo świętokrzyskie, w granicach którego znalazł się przywrócony powiat kazimierski, a w jego granicach gmina Czarnocin.

Według legendy powstałej w XI wieku, herb LIS został nadany rycerzowi o takimż nazwisku przez księcia polskiego Kazimierza Odnowiciela w 1058 r. Rycerz ów otrzymał ten herb za zasługi na polu walki. Legenda głosi, że w czasie zwiadu wraz ze swoim niewielkim oddziałem

natknął się na znacznie liczniejszy oddział nieprzyjaciół. Nie mając wystarczających sił by zaatakować, wystrzelił w powietrze zapaloną strzałę by wezwać posiłki. Wkrótce nadeszła odsiecz, wrogi oddział został otoczony i poniósł sromotną klęskę. Kazimierz Odnowiciel w nagrodę za odwagę nadał rycerzowi nowy herb: srebrną strzałę bez opierzenia, skierowaną grotem do góry (rogacina), dwukrotnie przekrzyżowana, umieszczoną w polu czerwonym. Jego stary herb – lis został przeniesiony do klejnotu, przyjmując postać wspiętego czerwonego pół lisa w prawo. Prezentowany obok herb otoczony jest także labrami czerwono – srebrnymi.

#### WYKAZ OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH ZAWARTYCH W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW I WYZNACZONYCH DO UJĘCIA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

##### BUDZISZOWICE

→ Zespół dworsko-parkowy: } Park ze stawami, k. XIX w. } Dwór drewn., XIX w. } Oboza, mur., 1918 r. } Piwnice ziemne

CIESZKOWY → Pozostałości zespołu dworskiego - Nr rej.: A.175/1-2 } Zbór ariański - Nr rej.: A.175/1 z dn. 29.01.1958, 15.02.1967 mur. XVII w., przebudowa XVII/XVIII, zamieniony na lamus XIX w., cz. zrujnowany } Park dworski, krajobrazowy, XVIII w., przekomponowany 2 poł. XIX w. - Nr rej.: A.175/1, z dn. 30.09.1959

##### CIUŚLICE

→ Zespół dworsko-parkowy: } Park, XVIII w. - Nr rej.: A.176, z dn. 09.12.1957 } Dwór mur., 1 poł. XIX w.

CZARNOCIN → Układ przestrzenny wsi, XV – XIX w. → Zespół kościoła parafialnego p.w. Wniebowzięcia NMP - Nr rej.: A.177/1-2 } Kościół parafialny, mur., 1326- 1360, wieża uszkodzona 1824 r., dobudź. kruchty 2 poł. XIX w., restaurowany i przekształcony z dobudową zakrystii i restauracją wieży 1882-1885 - Nr rej.: A.177/1, z dn. 11.11.1947, 11.02.1967 } Cmentarz przykościelny, pocz. XIV (ok. 1326) - Nr rej.: A.177/2, z dn. 11.11.1947 } Dzwonnica, drewn., 2 poł. XIX w. } Plebania, mur., pocz. XX w. } Cmentarz parafialny, rzym.-kat., 1 ćw. XIX w. } Park podworski, 1 poł. XIX w., przekształcony 2 poł. XIX w. Nr rej.: A.178, z dn. 30.09.1959 } Kopiec z figurą Jana Nepomucena, kam. 1761 r. } Dom nr 46, drewn., 1920 r. → Gródek stożkowaty wpisany do rejestru zabytków, jako grodzisko – nr rej. (stary) 812 Dział Aa, z dn. 26 sierpnia 1986 r. → Kopiec pradziejowy – nr rej. (stary) 50 Dział Aa, z dn. 16 września 1986 r.

DĘBIANY → Park podworski - Nr rej.: A.179, z dn. 10.12.1957

KOŁOSY → Zbór ariański, mur., 1654 r., zamieniony na lamus w XVIII w. - Nr rej.: A.180, z dnia 29.01.1958, 08.05.1971 → Zespół cegielni } Budynek produkcyjny, mur., 1918 r. } Dom dawnego właściciela cegielni, mur., 1910 (Działka nr 384) } Dom dawnego właściciela cegielni, mur., 1918 (Działka nr 473) } Świetlica, ob. sklep, mur., 1918 (Działka nr 473) → Budynek dawnej szkoły, mur., 1 ćw. XX w. (Działka nr 777) → Kopiec I i teren po zniwelowanym kopcu II – nr rej. C.19, z dn. 12.06.2015 r. (stary nr rej. 507 Dział Aa, z dn. 1 września 1986 r.)

MIŁAWCZYCE → Park podworski, XVIII w., przekomponowany XIX/XX w. - Nr rej.: A.181, z dn.30.09.1959 Park podworski z pierwszej połowy XIX w., krajobrazowy, prostokątny, z grupami starych drzew, m.in. modrzewiami sosny wejmutki, kasztanowców czerwonych, stożkowatej odmiany dębów i miłorzębów. Figura przydrożna, kamienna z rzeźbą św. Judy

Tadeusza na kolumnie ze spiralnie skręconych obłoków z głowami aniołków. Na wysokim cokole kartusz z herbem Szembeków i data 1768 oraz przeniesienia 1906.

OPATKOWICZKI → Kopiec pradziejowy – nr rej. C.20, z dn. 16.06.2015 r. (stary nr rej. 44 Dział Aa, z dn. 3 września 1986 r.)

SOBOSZÓW → Kurhan pradziejowy (tzw. kopiec w Dębianach) - nr rej. C.21, z dn. 16.06.2015 r. (stary nr rej. 35 Dział Aa, z dn. 10 września 1986 r.)

SOKOLINA → Zespół kościoła par. pw. Św. Michała Archaniola: - Nr rej.: A.182/1-2 | Kościół, mur., 1651-1660, dobudź. kruchty pd. 1 poł. XIX w., cz. rozbudowanie nawy ku wsch., dobudź. prezbiterium, zakrystii, kaplicy pn. i pd. w 1933 r., arch. Adolf Szyszko-Bohusz, dobudź. przedsionka przy kaplicy pd. 1949 r. - Nr rej.: A.182/1, z dn. 05.04.1935, 15.02.1967 | Dzwonnica, mur., 1842 - Nr rej.: A.182/2, z dn. 15.02.1967 | Figura Matki Boskiej Niepokalanie Poczętej na cmentarzu przykościelnym, kam., I. 20 XX w. – Nr rej.: B.209, dn. 09.02.2010 | Figura Archaniola Michała na terenie przykościelnym kam. 1789 r. – Nr rej.: B.209, z dnia 09.02.2010 | Ogrodzenie, mur. – żeliw. k. XIX w./pocz. XX w. | Plebania, mur., ok. 1880 | Cmentarz przykościelny, ok. 1326 r. | Organistówka, pełniąca także funkcję szkoły, mur., k. XIX/XX w. → Cmentarz paraf., rzym.-kat., pocz. XIX w. → Remiza strażacka mur., 1935

STRADÓW → Zespół kościoła par. pw. Św. Bartłomieja: - Nr rejestru: A.183/1-2 | Kościół drewniany z 1657 r., rozbudowany koło XIX w., gruntownie przebudowany 1982-1985 - Nr rej.: A.183/1, z dn. 15.01.1957,

| 15.02.1967 Dzwonnica drewniana koło XIX w., gruntownie remontowana 1982-1985 - Nr rej.: A.183/2, z dn. 15.02.1967 | Plebania murowana, k. XIX w. | Cmentarz przykościelny, XIII w. → Cmentarz parafialny, Rzym.-kat., 1 poł. XIX w. → Rezerwat archeologiczny w parku krajobrazowym obejmujący wczesnośredniowieczny kompleks osadniczo-obronny – nr rej. 505 Dział Aa, z dn. 10 września 1987 r. największy w Polsce wczesnośredniowieczny kompleks osadniczo-obronny okresu plemiennego

STROPIESZYN → Kapliczka mur., 2 poł. XIX w. (Działka nr 9)

SWOSZOWICE → Szkoła drewniana, ok. 1920 r. (działka nr 433)

ZAGAJE STRADOWSKIE → Kopiec pradziejowy – nr rej. C.22, z dn. 16.06.2015 r. (stary nr rej. 25 Dział Aa, z dn. 10 września 1986 r.)

**2.10. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

W obszarze gminy Czarnocin funkcjonują jednostki edukacyjne oraz obiekty kulturalno-społeczne, które pełnią kluczową rolę w zapewnieniu dostępu do usług publicznych dla mieszkańców gminy. Obecna sieć szkół i przedszkoli w gminie zapewnia odpowiednie warunki do realizacji celów edukacyjnych.

### **Cmentarze:**

Na obszarze gminy Czarnocin występują cmentarze grzebalne parafialne.

Dla terenów cmentarzy w gminie Czarnocin obowiązują odpowiednie strefy ochronne – sanitarne o szerokości 50 m i 150 m, w obrębie których obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315). Powyższe obiekty infrastruktury społecznej stanowią kluczowy element wsparcia dla mieszkańców gminy Czarnocin w zakresie edukacji, kultury, opieki społecznej oraz rekreacji. W przyszłości planuje się dalszy rozwój infrastruktury społecznej, uwzględniając potrzeby lokalnych społeczności. W planie ogólnym gminy uwzględniono lokalizację obiektów infrastruktury społecznej, takich jak szkoły, placówki medyczne, obiekty sportowe, a także publicznych przestrzeni zielonych, zgodnie z art. 13b pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ich bezpośrednim otoczeniu przypisano strefy planistyczne wspierające rozwój funkcji publicznych i integracyjnych, w szczególności strefę usługową (SU), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną (SJ). Zapewniono również powiązania komunikacyjne i możliwość lokalizacji usług towarzyszących. Przestrzenie zielone objęto w większości strefą otwartą (SO), w celu utrzymania ich ogólnodostępnego charakteru, funkcji przyrodniczej, wypoczynkowej i zdrowotnej. Natomiast cmentarze objęte zostały strefą cmentarzy (SC).

#### 2.11. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

##### **Infrastruktura drogowa**

Położenie gminy w układzie dróg zewnętrznych. Przez obszar gminy przechodzi droga wojewódzka Nr 776 Kazimierza Wielka – Busko-Zdrój łącząca gminę z układem dróg wojewódzkich, droga wojewódzką Nr 770 Drożejowice – Czarnocin – Krzyż przechodząca w drogę powiatową Nr 0523 T Krzyż – Krzczonów. Przebieg powyższych dróg kształtuje się w układzie od północnego – zachodu na południowy – wschód. Oprócz podanych dróg w gminie występują sieć dróg dojazdowych i gospodarczych stanowiących dojazdy do pól.

Układ dróg powstał w zgodzie z warunkami topograficznymi, dzięki czemu posiada duże walory krajobrazowe. Główna droga Nr 776 prowadzona grzbietem pasma wzniesień dzielących gminę na część północną i południową dając dalekie widoki w oba obszary, równocześnie będąc ważnym komponentem krajobrazowym kompleksu gminy. Podobny charakter ma droga Krzyż – Krzczonów. Droga Krzyż – Działoszyce biegnąca w części odcinka grzbietów wzniesień, częściowo doliną Stradomki posiada walory ciągu krajobrazowego o zróżnicowanych wyglądzie. Zaplecze motoryzacji stanowi stacja paliw w Krzyżu, Czarnocinie i Sokolinie.

Na terenie gminy występują zorganizowane miejsca parkowania: przy Urzędzie Gminy Czarnocin, przy stacji paliwowej w Krzyżu, przy gimnazjum w Cieszkowach, kościele w Sokolinie, kościele w Stradowie i Czarnocinie oraz przy dyskotecie w Ciuślicach.

##### **Infrastruktura kolejowa**

Na obszarze gminy Czarnocin nie występuje infrastruktura kolejowa.

## **Pozostała infrastruktura techniczna i komunalna**

Większość sołectw w Gminie zaopatrywane jest w wodę z ujęcia w Mękarzowicach. Długość sieci wodociągowej magistralnej – przesyłowej to 5,2 km, a rozdzielczej, bez przyłączy 99,3 km. Na terenie gminy jest przyłączonych 1127 budynków w tym 1076 budynków mieszkalnych. Na terenie Gminy Czarnocin znajduje się jedna przepompownia wody w Mikołajowie, która zasila miejscowości: Mikołajów, Sokolina, Stropieszyn i Zagajów.

- **Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) w Czarnocin.**

### **2.12. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania obszarów pomników zagłady i ich strefy ochronnej**

W obszarze gminy Czarnocin nie występują obszary pomników zagłady.

### **2.13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

W obszarze gminy Czarnocin nie ustalono terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ani terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

### **2.14. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych**

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, określonych w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w obszarze gminy Czarnocin w chwili obecnej nie został jeszcze opracowany Audyt Krajobrazowy Województwa Świętokrzyskiego. Z uwagi na trwające prace nad tym dokumentem, w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego gminy nie uwzględniono konkretnych rekomendacji wynikających z Audytu. Po zakończeniu prac nad Audytem, planowane jest wprowadzenie ewentualnych zmian w planie, mających na celu ochronę krajobrazów priorytetowych i wdrożenie zaleceń zawartych w opracowywanym dokumencie.

### **2.15. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie gminy Czarnocin występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji nie występują.

Ponadto rekultywacja na obszarze gminy powinna obejmować z kolei tereny zdegradowane i przekształcone w wyniku działalności człowieka, w szczególności obszary przeznaczone pod

eksploatację kopalin. Proces ten ma na celu przywrócenie takich terenów do ich pierwotnej funkcji środowiskowej lub przystosowanie ich do nowych, korzystnych dla społeczeństwa i środowiska zastosowań. Rekultywacja terenów poeksploatacyjnych odgrywa kluczową rolę w ograniczaniu negatywnego wpływu przemysłu wydobywczego na środowisko naturalne, a także w poprawie estetyki krajobrazu oraz możliwości użytkowych tych obszarów w przyszłości.

#### 2.16. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających z występowania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji

Na obszarze gminy Czarnocin obszary takie nie występują.

### 3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY CZARNOCIN

#### 3.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Plan ogólny gminy Czarnocin został sporządzony na podstawie uchwały nr IV/24/2024 z dnia 9 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Czarnocin. Obszarem objętym planem ogólnym jest Gmina Czarnocin w granicach administracyjnych zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte inne niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Najważniejszymi aspektami przy tworzeniu podziału na poszczególne strefy były przeznaczenia terenów określone w obowiązujących planach miejscowych, istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne oraz obszary o szczególnych wymaganiach zagospodarowania i ochrony. W przypadku obowiązywania planu miejscowego na danym obszarze, podstawą wyznaczenia danej strefy funkcjonalnej były przeznaczenia określone w planach, zarówno w zakresie przeznaczeń podstawowych, jak i przeznaczeń dopuszczonych. Podobną zasadę przyjęto w odniesieniu do wskaźników urbanistycznych. Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę politykę przestrzenną gminy określoną zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego. Plan ogólny uwzględnia dokumenty regulujące zagadnienia związane z planowaniem przestrzennym opracowanych zarówno na szczeblu gminnym, wojewódzkim, jak i krajowym. Ustalenia planu ogólnego zachowują i dążą do zachowania oraz ochrony obszarów i obiektów o szczególnych wymaganiach zagospodarowania oraz wartościach dla gminy, w szczególności chronionej przyrody, zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Wykonuje się to w ramach określenia poszczególnych stref funkcjonalnych oraz ich profilu podstawowego, fakultatywnie profilu dodatkowego i odpowiednich wskaźników urbanistycznych. W ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, plan ogólny gminy określa maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy oraz intensywność zabudowy nadziemnej w różnych strefach, uwzględniając charakterystyczny krajobraz gminy. Ponadto, projekt przewiduje minimalny wymagany udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, co umożliwi utrzymanie odpowiedniego poziomu zieleni na obszarach zabudowanych i zagospodarowanych. Zachowanie tych zasad będzie kluczowe dla utrzymania równowagi ekologicznej oraz naturalnych powiązań przyrodniczych w obrębie gminy Czarnocin. Te zapisy umożliwią harmonijne połączenie planowanego rozwoju przestrzennego z uwarunkowaniami środowiskowymi regionu oraz pobliskich terenów objętych ochroną. W projekcie planu ogólnego uwzględniono istniejącą sieć komunikacyjną gminy, obejmującą infrastrukturę drogową. Strefa komunikacyjna obejmuje drogi wojewódzkie nr 768 i 783.

Wyznaczone strefy planistyczne, obejmują w większości tereny już zabudowane oraz luki wolne od zabudowy pomiędzy terenami już zabudowanymi. Strefy te wyznaczone na obszarach korzystnych do zabudowy, tj. poza terenami bagiennymi i podmokłymi, poza terenami narażonymi na ruchy masowe, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

**Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Gmina Czarnocin nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

### 3.1.1. Gminny katalog stref planistycznych

W planie ogólnym dla gminy Czarnocin wyznaczono następujące kategorie stref planistycznych:

- 1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- 4) SU – strefy usługowe,
- 5) SP – strefa gospodarcza,
- 6) SR – strefy produkcji rolniczej,
- 7) SI – strefy infrastrukturalne,
- 8) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- 9) 11. SO – strefy otwarte,
- 10) 12. SK – strefa komunikacyjna,
- 11) SC – strefy cmentarzy.

Dla wszystkich stref określone zostały podstawowe profile funkcjonalne oraz profile dodatkowe.

Profil dodatkowy może określać dodatkową charakterystykę funkcjonalną strefy planistycznej. Profile dodatkowe wyznaczone w strefach planistycznych gminy Czarnocin opisuje poniższa tabela:

Tabela. Profile dodatkowe

| <b>Symbol strefy</b> | <b>Nazwa strefy planistycznej</b>                                  | <b>Dodatkowy profil funkcjonalny</b>                                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SW</b>            | <i>strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną</i> | <i>teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej</i>                                                                                      |
| <b>SJ</b>            | <i>strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną</i> | <i>teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód</i>                                                    |
| <b>SZ</b>            | <i>strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową</i>                  | <i>teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód</i> |
| <b>SU</b>            | <i>strefa usługowa</i>                                             | <i>teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód</i>                                                    |
| <b>SP</b>            | <i>strefa gospodarcza</i>                                          | <i>teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód</i>                                                                                               |
| <b>SR</b>            | <i>strefa produkcji rolniczej</i>                                  | <i>teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej</i>                      |

|           |                                   |                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SI</b> | <i>strefa infrastrukturalna</i>   | <i>teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej</i>                                                                                                                                              |
| <b>SN</b> | <i>strefa zieleni i rekreacji</i> | <i>teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu</i> |
| <b>SC</b> | <i>strefa cmentarzy</i>           | <i>teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej</i>                                                                                                                                      |
| <b>SO</b> | <i>strefa otwarta</i>             | <i>teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej</i>                                                                                                                                                |
| <b>SK</b> | <i>strefa komunikacyjna</i>       | <i>teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, teren wód</i>                                                                                                                                                |

Określone zostały również wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – obowiązkowo dla stref SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, fakultatywnie dla stref SI, SN, SC, SO, SK. Ponadto dla każdej strefy, z wyjątkiem strefy SO określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszego niż wynika to z przepisów § 2. ust. 1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentów prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2024 poz. 1775). Przyjęte założenia przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniały zarówno lokalne potrzeby, jak i potencjał przestrzeni dla realizacji długoterminowej wizji zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną gminy Czarnocin.

### *3.1.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną*

Profil podstawowy strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy wielorodzinnej zostały określone na podstawie istniejącej zabudowy tego typu na obszarze gminy.

Strefa ta obejmuje istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowane w gminie Czarnocin. W istniejącej sytuacji gminy Czarnocin wyznaczono tylko strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną, która stanowi istniejącą zabudowę. Nie wyznaczono nowych terenów pod tą strefę ze względu na brak zapotrzebowania na ten typ zabudowy.

W obszarze gminy Czarnocin dominuje zabudowa jednorodzinna i zagrodowa miejscami rozproszona, która wiąże się z działalnością rolniczą. Brak silnie zurbanizowanych miejscowości sprawia, że rozwój intensywnej zabudowy wielorodzinnej nie znajduje uzasadnienia w lokalnych uwarunkowaniach przestrzennych ani w potrzebach społeczności lokalnej.

Kontynuacja dotychczasowego, wiejskiego modelu zagospodarowania sprzyja nie tylko zachowaniu tożsamości kulturowej gminy, ale również odpowiada oczekiwaniom mieszkańców, którzy cenią sobie spokojny tryb życia w otoczeniu przyrody. Analiza danych demograficznych i trendów rozwojowych gminy wskazuje na niskie zapotrzebowanie na zabudowę wielorodzinną. Liczba ludności w gminie Czarnocin w ostatnich latach wykazuje tendencję spadkową, a struktura migracyjna nie generuje presji na powstawanie lokali w budownictwie wielorodzinnym. W tej sytuacji tworzenie zasobu terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną prowadziłoby do nieefektywnego rozpraszania przestrzeni i zwiększenia kosztów obsługi infrastrukturalnej, bez proporcjonalnych korzyści społecznych i gospodarczych. Zabudowa wielorodzinna, jako forma urbanizacji o większej intensywności, pozostaje również w sprzeczności z potrzebą ochrony wiejskiego krajobrazu kulturowego, który stanowi jeden z kluczowych atutów gminy. Zachowanie otwartych przestrzeni, zieleni, tradycyjnych układów osadniczych oraz lokalnego dziedzictwa architektonicznego jest niezbędne dla utrzymania harmonii przestrzennej i walorów estetycznych obszaru. Utrzymanie spójności krajobrazu ma również znaczenie dla rozwoju agroturystyki, która opiera się na autentyczności wiejskiego otoczenia i potrzebie kontaktu z naturą. Dodatkowo, gmina posiada silny potencjał rolniczy, który należy chronić i rozwijać. Rezygnacja z wyznaczania terenów pod nową zabudowę wielorodzinną wynika więc z dążenia do efektywnego, zrównoważonego i racjonalnego zagospodarowania przestrzeni. Oparta jest na realnych potrzebach mieszkańców, uwarunkowaniach środowiskowych i gospodarczych, a także konieczności ochrony dziedzictwa krajobrazowego i rolniczego gminy.

#### *3.1.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną*

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefa obejmuje istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny przeznaczone pod przyszłą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, które wyznaczono w ramach określania terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz biorąc pod uwagę wnioski mieszkańców, z uwzględnieniem obowiązujących uwarunkowań przestrzennych i prawnych. Wyznaczone zostały celem zapewnienia obecnych i przyszłych potrzeb mieszkańców związanych z rozwojem tego typu zabudowy. Proces planistyczny opierał się na analizie dostępności infrastruktury technicznej, zgodności z kierunkami rozwoju gminy oraz zachowaniu ładu przestrzennego. Nowe tereny zostały wyznaczone przede wszystkim jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w celu domknięcia i uporządkowania układów przestrzennych wsi, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Uzupełnienie zabudowy w sposób zwarty pozwala na efektywniejsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej oraz ograniczenie rozpraszania zabudowy na terenach dotąd nie objętych obiektami inwestycyjnymi. Szczególną uwagę poświęcono miejscowościom, w których występują pojedyncze, niezabudowane działki lub większe rozłogi gruntu w obrębie zwartej zabudowy, które dotychczas nie były objęte analizami i uregulowaniami planistycznymi lub miały inny niż mieszkaniowy charakter użytkowania. Wprowadzenie możliwości zabudowy tych obszarów

pozwole na ich efektywne zagospodarowanie oraz poprawi spójność przestrzenną gminy Czarnocin.

Miejscowości gminy Czarnocin, poza miastem charakteryzują się typowo wiejską, liniową zabudową z dostępem do infrastruktury technicznej oraz występowaniem w przeważającej większości gruntów rolnych klasy wysokich I-III klas bonitacyjnych. Stwarza to dogodne warunki do kontynuacji zabudowy, w niektórych przypadkach nawet po obu stronach dróg, z możliwością uzupełniania luk oraz intensyfikacji i domknięcia przestrzennego rozproszonych ognisk zwartej zabudowy. Dominujący liniowy lub skupiony układ zabudowy, dostępność infrastruktury, występowanie luk w istniejących strukturach oraz ograniczone wartości użytkowe przyległych gruntów rolnych przemawiają za takim kierunkiem działań planistycznych. Każda z lokalizacji została wybrana na podstawie lokalnych uwarunkowań i potrzeb, co pozwala na rozwój zgodny z charakterem gminy oraz zasadami ładu przestrzennego.

Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy został określony na poziomie nieprzekraczającym wartości 0,5. Wyższe wartości wskazane zostały dla obszarów znajdujących się w skupionej zabudowie. Jest to wartość typowa dla obszarów wiejskich, gdzie preferowana jest niewielka skala zabudowy, zapewniająca przestronność i otwartość terenów mieszkaniowych z jednoczesną możliwością lokalizacji budynków gospodarczych, wiat, garaży czy obiektów towarzyszących. Z uwagi na charakter miejscowości gminy Czarnocin, w których dominuje tradycyjna zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, przyjęto maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie.

Ma to na celu ograniczenie rozlewania się zabudowy, umożliwić zachowanie dużych ogrodów i przestrzeni gospodarczych, a także zapewnić odpowiednie odstępy między budynkami. Jest to również zgodne z oczekiwaniami mieszkańców co do swobodnego korzystania z terenu działki, np. w celach ogrodniczych lub rekreacyjnych. Niższe wartości określone zostały dla obszarów na terenach otwartych, z kolei wyższe dla znajdujących się w zwartej zabudowie. Maksymalna wysokość zabudowy została określona na 10 metrów. Ograniczenie to wynika z konieczności zachowania spójności z istniejącym krajobrazem kulturowym oraz ochrony dominujących wartości widokowych i sylwetowych wsi. Niska zabudowa jest charakterystyczna dla terenów wiejskich i stanowi ważny element tożsamości kulturowej gminy. Utrzymanie takiej wysokości zabudowy zapobiega powstawaniu dysharmonii w przestrzeni oraz ogranicza negatywne oddziaływania obiektów na sąsiednie nieruchomości. Z uwagi na rolniczy charakter gminy, wysoki udział zieleni i potrzeby retencji wód opadowych, przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% działki. Takie rozwiązanie wspiera ochronę środowiska, sprzyja zachowaniu lokalnych warunków hydrologicznych, przeciwdziała nadmiernemu uszczelnieniu powierzchni i pozwala na swobodny rozwój zieleni przydomowej. Wyższe wartości wskaźnika wyznaczone zostały na terenach otwartych oraz znajdujących się na obszarach form ochrony przyrody.

### *3.1.2.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ)*

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Obejmuje istniejące tereny zabudowy zagrodowej, w tym pojedyncze zagrody i gospodarstwa rolne, na obszarze całej gminy. Głównym typem morfogenetycznym osadnictwa wiejskiego na terenie gminy Czarnocin są luźne rzędówki, dwurzędówki a miejscami wsie wielodrożne uzupełnione sporadycznie osadnictwem rozproszonym.

W związku z dążeniem do kształtowania zwartej i funkcjonalnej zabudowy, zgodnej z kierunkami rozwoju gminy oraz polityką przestrzenną ukierunkowaną na efektywne gospodarowanie terenami zurbanizowanymi zdecydowano się na wyznaczenie ograniczonej liczby terenów pod nową zabudowę zagrodową, które wyznaczone zostały zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Decyzja ta została poprzedzona analizą trendów demograficznych oraz rzeczywistego zapotrzebowania na tego typu zabudowę w kontekście obecnych i prognozowanych potrzeb mieszkańców. Zgodnie z przyjętym kierunkiem rozwoju gminy, priorytetem pozostaje ochrona i racjonalne wykorzystanie terenów rolnych, a także koncentracja zabudowy w istniejących strukturach osadniczych. Uwzględniając rozproszony i nisko-intensywny charakter zabudowy w gminie, przyjęto niską intensywność zabudowy 0,6, co odzwierciedla tradycyjny model zagospodarowania działek – z dominacją jednego budynku mieszkalnego oraz towarzyszących obiektów gospodarczych, a także zapewnia możliwość rozbudowy jeżeli nastąpi taka potrzeba. Wskazane wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (30-70 %) pozwalają z kolei na zachowanie dużych przestrzeni otwartych, niezbędnych dla funkcji rolniczej, rekreacyjnej i ogrodniczej, oraz wpisują się w oczekiwania mieszkańców co do przestronności i prywatności. Maksymalna wysokość zabudowy określona została na 10 metrów, w celu realizacji obiektów technicznych i gospodarczych, których specyfika funkcjonalna wymaga większych parametrów pionowych. Dotyczy to w szczególności takich inwestycji jak magazyny czy silosy na zboże. Ustalenie tej wysokości pozwala na dostosowanie planu do potrzeb nowoczesnych gospodarstw i przedsiębiorstw działających na obszarach wiejskich. Z kolei minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalony na poziomie nie niższym niż 50%, ma kluczowe znaczenie dla ochrony środowiska przyrodniczego, umożliwia naturalną retencję wód opadowych, sprzyja utrzymaniu mikroklimatu oraz wspiera rozwój zieleni wiejskiej.

#### *3.1.2.4. Strefy usługowe (SU)*

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Obejmuje istniejące tereny usług z infrastrukturą o znaczeniu lokalnym – gminnym tj. usługi zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz biurowe i administracji, które zlokalizowane są głównie w gminie Czarnocin. Obecnie istniejące tereny usługowe, w szczególności te, na których zlokalizowane są usługi o charakterze publicznym i gminnym, skutecznie zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców w zakresie dostępu do instytucji administracyjnych, oświaty, ochrony zdrowia oraz kultury. Ich lokalizacja i skala są adekwatne do potrzeb lokalnych społeczności i nie wymagają istotnych zmian w zakresie przeznaczenia przestrzennego i wyznaczenia nowych terenów. Niemniej w celu zapewnienia poprawnego

rozwoju gminy rezerwy terenowe pod funkcję usługową zapewnione są w ramach pozostałych stref planistycznych, obejmujących tereny niezabudowane, dla których wyznaczony został podstawowy lub dodatkowy profil funkcjonalny: teren usług lub inny profil uszczegóławiający konkretny rodzaj usług. Wskaźniki urbanistyczne dla strefy SU mają następujące przedziały w poszczególnych parametrach: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1; maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 %; maksymalna wysokość zabudowy od 12 m; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.

#### *3.1.2.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego*

Na obszarze gminy Czarnocin z powodu niskiego zapotrzebowania na obiekty handlu wielkopowierzchniowego nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.

#### *3.1.2.5. Strefa gospodarcza (SP)*

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się już zabudowa produkcyjna lub produkcyjno-usługowa, oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zachowując zgodność z istniejącym stanem zabudowy w gminie Czarnocin. Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Podstawowym celem wyznaczenia tych terenów jest wspieranie rozwoju lokalnej gospodarki poprzez stworzenie warunków dla funkcjonowania drobnej działalności produkcyjnej, przetwórczej, magazynowej oraz usługowej – zarówno ogólnodostępnej, jak i związanej z obsługą rolnictwa. Takie funkcje są nie tylko pożądane z punktu widzenia gospodarki gminnej, ale również zwiększają lokalną samowystarczalność ekonomiczną, tworząc miejsca pracy i ograniczając konieczność codziennych dojazdów do większych ośrodków miejskich. Lokalizacja terenów produkcyjno-usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie miejscowości Czarnocin i Krzyż jest uzasadniona z jego funkcji jako ośrodka gminnego, a także centralnego położenia na obszarze gminy. Ważnym aspektem decyzji o wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową jest dążenie do zachowania równowagi między rozwojem gospodarczym a ochroną wiejskiego charakteru gminy. W przypadku gminy Czarnocin skoncentrowanie tych funkcji w jednym punkcie pozwala na racjonalne zarządzanie przestrzenią, efektywne inwestowanie w infrastrukturę oraz ograniczenie potencjalnych kolizji funkcjonalnych.

Wskaźniki urbanistyczne dla strefy SP mają następujące przedziały w poszczególnych parametrach: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2; maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 %; maksymalna wysokość zabudowy od 15 m; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %.

#### *3.1.2.6. Strefy produkcji rolniczej (SR)*

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Obejmuje teren produkcji w indywidualnych małych i średnich gospodarstwach rolnych tj. teren przeznaczony dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych m.in. hale i magazyny na sprzęt rolniczy i towar zlokalizowane poza głównym terenem podwórza, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, szklarnie, a także planowaną zabudowę przetwórstwa rolno-spożywczego. Celem wyznaczenia stref produkcji rolniczej było uporządkowanie istniejącego stanu zagospodarowania poprzez objęcie w ich ramach obiektów i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, stanowiących funkcjonalną kontynuację zabudowań gospodarskich, które w przeważającej liczbie przypadków zlokalizowane są poza głównym obszarem podwórza siedliskowego i tym samym nie kwalifikują się jako obiekty zabudowy zagrodowej.

Strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone na terenach istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zachowując zgodność z istniejącym stanem zabudowy w gminie Czarnocin.

Wskaźniki urbanistyczne dla strefy SR mają następujące przedziały w poszczególnych parametrach: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1; maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 %; maksymalna wysokość zabudowy 10 m; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.

#### *3.1.2.7. Strefy infrastrukturalne (SI)*

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Obejmuje istniejące tereny infrastruktury technicznej tj. elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów i gospodarki odpadami, a także gminny szkielet sieci komunikacyjnej tj. drogi gminne i wewnętrzne, na które składają się drogi klasy lokalnej i niższe. Obecnie funkcjonujące tereny o funkcji infrastruktury technicznej, w pełni zaspokajają aktualne potrzeby gminy Czarnocin oraz jej mieszkańców. Dotychczasowa struktura przestrzenna gminy nie wskazuje na istnienie deficytu w zakresie lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, który wymagałby planistycznego zabezpieczenia nowych powierzchni pod tego typu inwestycje. Ponadto, brak sygnałów ze strony operatorów infrastruktury dotyczących potrzeby pozyskania nowych terenów pod rozwój infrastruktury technicznej, potwierdza brak uzasadnienia dla ich wydzielania. Należy również zaznaczyć, że przyszłe potrzeby w tym zakresie oraz rezerwy terenowe zapewnione są w ramach pozostałych stref planistycznych, obejmujących tereny niezabudowane, dla których wyznaczony został podstawowy profil funkcjonalny: teren infrastruktury technicznej.

Wskaźniki urbanistyczne dla strefy SI mają następujące przedziały w poszczególnych parametrach: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %.

#### *3.1.2.8. Strefy zieleni i rekreacji (SN)*

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren; plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Obejmuje istniejące i przyszłe tereny zieleni urządzonej, a także tereny rekreacyjno-sportowe. Strefy zieleni i rekreacji zlokalizowane są głównie na obrzeżach terenów zabudowanych. Ich ujęcie w planie ogólnym jako obszarów o przeznaczeniu rekreacyjno-wypoczynkowym ma na celu zapewnienie trwałości tej funkcji oraz ochronę przed przekształceniami kolidującymi z ich obecnym i pożądanym sposobem użytkowania. Przyszłe potrzeby w tym zakresie oraz rezerwy terenowe zapewnione są w ramach pozostałych stref planistycznych, obejmujących tereny niezabudowane, dla których wyznaczony został podstawowy lub dodatkowy profil funkcjonalny: teren zieleni urządzonej.

Wskaźniki urbanistyczne dla strefy SN mają następujące przedziały w poszczególnych parametrach: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej od 50% do 70 %.

#### *3.1.2.9. Strefy cmentarzy (SC)*

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Obejmuje teren czynnych cmentarzy rzymskokatolickich w Małoszowie, Czarnocinu oraz Topoli. Istniejące cmentarze dysponują wystarczającą rezerwą miejsc pochówkowych, zabezpieczającą potrzeby mieszkańców na wiele lat, w związku z czym nie ma konieczności wyznaczania nowych lokalizacji cmentarzy na terenie gminy.

Wskaźniki urbanistyczne dla strefy SC mają następujące przedziały w poszczególnych parametrach: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.

#### *3.1.2.11. Strefy otwarte (SO)*

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Obejmuje obszary naturalnej roślinności, które kształtowane są bez udziału człowieka, tereny gruntów leśnych i przewidzianych dla zalesienia, tereny wód powierzchniowych oraz tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (teren gruntów ornych oraz upraw, a także łąk i pastwisk).

Wskaźniki urbanistyczne: nie ustala się.

#### *3.1.2.12. Strefa komunikacyjna (SK)*

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

W obszarze gminy Czarnocin strefy komunikacyjne obejmują tereny dróg zbiorczych, do których zaliczają się drogi powiatowe.

Wskaźniki urbanistyczne (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej) dla strefy SK nie określono ze względu na charakter tej strefy.

### 3.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b pkt. 7 1 u.p.z.p.)

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową stanowi jeden z kluczowych elementów analizy uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy oraz podstawę do racjonalnego kształtowania jej polityki przestrzennej. Celem tych obliczeń jest identyfikacja przyszłych potrzeb mieszkaniowych w perspektywie wieloletniej, w powiązaniu z przewidywanymi zmianami liczby ludności oraz standardu zamieszkania, a także z możliwościami wykorzystania istniejących zasobów przestrzennych.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wykonano na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758).

Zgodnie z § 3 ust. 2 zastosowano wzór:

$$ZAP = M_{20} - PUM0P20$$

gdzie:

**ZAP** - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

**M20** - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

**PUM0** - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

**P20** - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Do obliczeń wykorzystano dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy, oraz prognozę demograficzną obejmującą okres 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. Źródło danych rozumianych jako statystyka publiczna, stanowi Główny Urząd Statystyczny.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań liczono według wzorów wyznaczonych w § 3 ust. 3 rozporządzenia:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

**P<sub>0</sub>** - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi,

**P<sub>-10</sub>** - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

**P<sub>-20</sub>** - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Wyliczenia zgodne z rozporządzeniem przedstawia poniższa tabela:

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Czarnocin

| Obliczanie P20                     |                        |      |           |
|------------------------------------|------------------------|------|-----------|
| Okres                              | 2024                   | 2014 | 2004      |
|                                    | P0                     | P-10 | P-20      |
| m²                                 | 31,2                   | 26,8 | 24,7      |
|                                    | Wyliczenie             |      | Wynik     |
| Wzór 3P0 – 2P-10                   | 3 · 31,2 – 2 · 26,8    |      | 40,0 m²   |
| Wzór 2P0 – P-20                    | 2 · 31,2 – 24,7        |      | 37,7 m²   |
| Przyjęty wynik                     | P20 = 40,0 m²          |      |           |
| Obliczanie M20                     |                        |      |           |
| Prognoza demograficzna na rok 2044 |                        |      | 4795 osób |
| M20 = prognoza powiększona o 5%    |                        |      | 5035 osób |
| Przyjęty wynik                     | M20 = 5035 osób        |      |           |
| Obliczanie ZAP                     |                        |      |           |
| P20                                | 40,0                   |      | m²        |
| PUM0                               | 188567                 |      | m²        |
| M20                                | 5035                   |      | osób      |
| Wyliczenie ZAP                     | 5035 – (188567 / 40,0) |      |           |
| Wynik ZAP                          | 320,825 ≈ 321          |      | osób      |

*Źródło: opracowanie własne, 2025-2026*

Zgodnie z przeprowadzoną analizą zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obliczone zgodnie z metodyką określoną w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), wyniosło 321 osób.

Zgodnie z § 9 ust. 9 pkt 1 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest niższe niż 1000, a liczba mieszkańców gminy zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi statystyki publicznej wynosi nie mniej niż 5000, dopuszcza się przyjęcie, że zapotrzebowanie wynosi 1000 osób.

Według danych statystyki publicznej liczba mieszkańców gminy w 2025 r. wynosi 5976 osób, co oznacza spełnienie przesłanki określonej w § 9 ust. 9 pkt 1 rozporządzenia. W związku z powyższym, pomimo wyniku analizy wskazującego zapotrzebowanie na poziomie 321 osób, w planie ogólnym przyjęto zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w wysokości 1000 osób, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### 3.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

#### 3.3.1. Obliczenie chłonności (ujęcie eksperckie)

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758) „chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się uwzględniając:

1. Powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
2. Chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.”

Na podstawie ww. rozporządzenia sporządzono wzór:

$$\square\square = \square \times \square \times \square_{kor} \times \square\square\square$$

gdzie:

$\square\square$  – oznacza chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w danej strefie planistycznej, wyrażoną w liczbie mieszkańców,

$\square$  – oznacza maksymalną nadziemną intensywność zabudowy określoną dla danej strefy planistycznej,

$\square$  – oznacza łączną powierzchnię terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie w danej strefie planistycznej, wyrażoną w hektarach,

$\square_{kor}$  – oznacza wskaźnik korelacji określający prognozowaną liczbę mieszkańców zamieszkującą obszar o powierzchni 1 ha w danym typie strefy planistycznej, wartość wskaźnika obliczono uwzględniając inwentaryzację urbanistyczną istniejącej zabudowy oraz dane GUS, przyjęto średnią wartość dla danego typu strefy, jako wskaźnik korelacji:

SJ – 30

SW – 20

SZ – 20

$\square\square\square$  – oznacza wskaźnik prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami w strefie planistycznej (rozumiany jako udział zabudowy mieszkaniowej w ramach strefy wielofunkcyjnej). Na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej istniejących obszarów zabudowanych w odniesieniu do projektowanych stref planistycznych ustalono następujące wskaźniki dla danego typu strefy:

SJ – 0,3

SW – 0,9

SZ – 0,5

Chłonność terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie, o której mowa w §3 ust. 11 ww. rozporządzenia oblicza się jako sumę chłonności poszczególnych stref planistycznych, o których mowa art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy.

Chłonność stref planistycznych wyznaczonych zgodnie z art. 13d Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

| Symbol strefy planistycznej | Wskaźnik urbanistyczny        |                     |                      | P<br>(łączna powierzchnia terenów niezabudo- | Ch<br>(chłonność stref planistycznych) |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|
|                             | I<br>(maksymalna intensywność | Wkr<br>(korelacja ) | Wpro<br>(proporcja ) |                                              |                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>zabudowy<br/>w strefie)</b> |    |     | <b>wanych i luk<br/>w istniejącej<br/>zabudowie)</b> |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----|-----|------------------------------------------------------|---------|
| 100SJ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1,8                            | 30 | 0,3 | 0,6647                                               | 10,77   |
| 99SJ, 104SJ,<br>118SJ,<br>130SJ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1                              | 30 | 0,3 | 11,6954                                              | 105,26  |
| 213SJ,<br>279SJ-<br>280SJ,<br>309SJ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,8                            | 30 | 0,3 | 2,126                                                | 15,31   |
| 4SJ-6SJ,<br>8SJ-9SJ,<br>14SJ, 18SJ,<br>29SJ-32SJ,<br>34SJ, 36SJ-<br>37SJ, 39SJ-<br>42SJ, 45SJ-<br>61SJ, 64SJ-<br>65SJ, 67SJ-<br>68SJ, 70SJ,<br>72SJ-74SJ,<br>78SJ-82SJ,<br>84SJ-86SJ,<br>89SJ, 91SJ-<br>98SJ,<br>101SJ-<br>102SJ,<br>106SJ,<br>109SJ-<br>110SJ,<br>112SJ,<br>114SJ-<br>115SJ,<br>119SJ-<br>127SJ,<br>129SJ,<br>132SJ-<br>133SJ,<br>137SJ-<br>139SJ,<br>141SJ-<br>147SJ, | 0,7                            | 30 | 0,3 | 258,0332                                             | 1622,30 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |    |     |          |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|-----|----------|--------|
| 150SJ,<br>153SJ-<br>156SJ,<br>158SJ,<br>160SJ-<br>163SJ,<br>166SJ,<br>169SJ-<br>170SJ,<br>172SJ-<br>174SJ,<br>177SJ,<br>182SJ-<br>183SJ,<br>188SJ,<br>193SJ,<br>201SJ,<br>212SJ,<br>224SJ,<br>232SJ,<br>260SJ,<br>263SJ-<br>267SJ,<br>270SJ-<br>272SJ,<br>275SJ-<br>276SJ,<br>281SJ-<br>284SJ,<br>286SJ,<br>288SJ-<br>291SJ,<br>293SJ-<br>295SJ,<br>297SJ,<br>301SJ-<br>304SJ,<br>307SJ |     |    |     |          |        |
| 1SJ-3SJ,<br>7SJ, 10SJ-<br>13SJ, 15SJ-<br>16SJ, 19SJ-<br>24SJ, 28SJ,<br>33SJ, 77SJ,                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,6 | 30 | 0,3 | 169,8661 | 932,34 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| 135SJ,<br>148SJ,<br>151SJ,<br>164SJ,<br>175SJ,<br>178SJ-<br>181SJ,<br>184SJ-<br>187SJ,<br>189SJ,<br>191SJ,<br>195SJ-<br>200SJ,<br>202SJ-<br>204SJ,<br>208SJ-<br>209SJ,<br>211SJ,<br>214SJ-<br>215SJ,<br>217SJ-<br>218SJ,<br>221SJ,<br>223SJ,<br>225SJ,<br>227SJ,<br>230SJ,<br>234SJ-<br>235SJ,<br>238SJ-<br>239SJ,<br>243SJ,<br>247SJ-<br>248SJ,<br>251SJ,<br>253SJ-<br>257SJ,<br>259SJ,<br>261SJ,<br>268SJ-<br>269SJ,<br>278SJ,<br>287SJ,<br>296SJ, |  |  |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|

|                                                                                                                                                                                                     |       |       |       |         |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|---------|----------------|
| 298SJ-<br>300SJ,<br>305SJ-<br>306SJ,<br>308SJ,<br>310SJ,<br>312SJ,<br>314SJ                                                                                                                         |       |       |       |         |                |
| 152SJ,<br>157SJ,<br>159SJ,<br>165SJ,<br>168SJ,<br>176SJ,<br>192SJ,<br>205SJ,<br>216SJ,<br>220SJ,<br>226SJ,<br>231SJ,<br>233SJ,<br>241SJ,<br>244SJ-<br>246SJ,<br>250SJ,<br>252SJ,<br>258SJ,<br>285SJ | 0,5   | 30    | 0,3   | 43,5037 | 195,37         |
| <b>SUMA CH dla SJ:</b>                                                                                                                                                                              |       |       |       |         | <b>2881,35</b> |
| 1SW                                                                                                                                                                                                 | 2     | 20    | 0,9   | 0,5632  | 22,72          |
| 2SW<br>(zabudowana)                                                                                                                                                                                 | ----- | ----- | ----- | -----   | -----          |
| 3SW                                                                                                                                                                                                 | 2     | 20    | 0,9   | 0,5632  | 22,72          |
| 4SW                                                                                                                                                                                                 | 2     | 20    | 0,9   | 0,5632  | 22,72          |
| <b>SUMA CH dla SW:</b>                                                                                                                                                                              |       |       |       |         | <b>22,72</b>   |
| 14SZ, 16SZ,<br>18SZ-20SZ,<br>22SZ-26SZ,<br>30SZ, 32SZ,<br>35SZ, 42SZ-<br>43SZ                                                                                                                       | 1     | 20    | 0,5   | 13,4842 | 137,19         |
| 1SZ-5SZ,<br>7SZ-8SZ,<br>10SZ-12SZ,                                                                                                                                                                  | 0,7   | 20    | 0,5   | 35,1631 | 261,51         |

|                                                                                                                              |     |    |     |                 |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|-----|-----------------|----------------|
| 17SZ, 27SZ-<br>28SZ, 31SZ,<br>33SZ, 36SZ-<br>37SZ, 39SZ-<br>41SZ, 45SZ,<br>49SZ, 53SZ-<br>56SZ, 58SZ-<br>63SZ, 65SZ-<br>66SZ |     |    |     |                 |                |
| 46SZ-47SZ,<br>50SZ-51SZ                                                                                                      | 0,6 | 20 | 0,5 | 2,058           | 12,14          |
| 64SZ, 68SZ,<br>70SZ                                                                                                          | 0,5 | 20 | 0,5 | 0,9365          | 4,87           |
| <b>SUMA CH dla SZ:</b>                                                                                                       |     |    |     |                 | <b>415,71</b>  |
| <b>Łącznie:</b>                                                                                                              |     |    |     | <b>538,0941</b> | <b>3319,78</b> |

*Źródło: opracowanie własne, 2025-2026.*

### 3.3.2. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością w gminie Czarnocin

Zgodnie z obliczeniami zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Czarnocin, całkowite zapotrzebowanie wynosi 321 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w strefach planistycznych, które są określone w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, całkowita chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz nie może przekroczyć 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W związku z tym, suma chłonności terenów niezabudowanych powinna mieścić się w przedziale:

= □□□□ = 1 786 osób (70% ZAP),

= □□□□ = 3 318 osób (130% ZAP).

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ww. ustawy, w przypadku gdy chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych przekroczy 130% zapotrzebowania na nową zabudowę, możliwe jest wyznaczenie stref planistycznych: SW, SJ, SZ, wyłącznie na obszarach dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na terenach objętych OUZ (Obszarem Uzupełnienia Zabudowy) zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Na pozostałych obszarach gminy nie wyznacza się takich stref.

W przypadku gminy Czarnocin chłonność terenów niezabudowanych wynosi ok. 3 322 osób, zatem przekracza wartość 130% zapotrzebowania, a dokładnie pokrywa około 100,12% zapotrzebowania.

Oznacza to, że nie ma możliwości wyznaczania obszarów, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, powołując się na rezerwy wynikające z chłonności.

### 3.4. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy

#### 3.4.1. Sposób wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. 2024, poz. 729).

Do analizy wykorzystano dane przestrzenne pochodzące z następujących źródeł:

- ewidencja gruntów i budynków (warstwa *EGB\_Budynek*),
- baza danych BDOT500 (warstwa *OT\_BudynekNiewykazanyWEGIB*),
- baza danych BDOT10k (warstwa *OT\_BUBD\_A*).

Dane zostały zintegrowane według następującej hierarchii:

- Budynki wykazane w EGIB (*EGB\_Budynek*),
- Budynki wykazane w BDOT500 (*OT\_BudynekNiewykazanyWEGIB*), a niewystępujące w EGIB,
- Budynki wykazane w BDOT10k (*OT\_BUBD\_A*), niewystępujące w powyższych bazach (*EGiB* i *BDOT500*).

Ze zgromadzonego zbioru wybrano budynki zgodne z rozporządzeniem, klasyfikowane według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT):

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110.

W celu zachowania spójności obszarów uzupełnienia zabudowy z istniejącą zabudową znajdującą się poza granicą obszaru opracowania, w analizie uwzględniono również budynki zlokalizowane w odległości do 100 m od tej granicy.

Algorytm utworzenia obszarów uzupełnienia zabudowy wykonano poprzez Wtyczkę APP2 w oprogramowaniu QGIS 3.40.4. Wykorzystano zintegrowaną warstwę z budynkami, utworzoną według przedstawionych założeń oraz warstwę z granicą obszaru opracowania (*AktPlanowaniaPrzestrzennego*). Ilość budynków kwalifikujących się do analizy wyniosła 5020.

Statystyki dotyczące utworzonych obszarów OUZ przedstawia poniższa tabela:

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) dla gminy Czarnocin

| Powierzchnie         |         |                      |         |                      |         |
|----------------------|---------|----------------------|---------|----------------------|---------|
| Pu [m <sup>2</sup> ] | Pu [ha] | Pb [m <sup>2</sup> ] | Pb [ha] | Pp [m <sup>2</sup> ] | Pp [ha] |
| 4 842 328,98         | 484,23  | 11 970 745,06        | 1119,07 | 1 782 104,02         | 178,21  |
| Liczba obszarów:     |         |                      |         |                      | 194     |

gdzie:

**Pu** – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)

**Pb** – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia

**Pp** – łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy, w wyniku rozszerzenia ich granic

*Źródło: opracowanie własne, 2025-2026*

### 3.4.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w gminie obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W Planie ogólnym gminy Czarnocin nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej, ponieważ jest to gmina wiejska i nie występuje tu zwarta zabudowa.

### 3.5. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Plan ogólny gminy Czarnocin został sporządzony na podstawie uchwały nr IV/24/2024 z dnia 9 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Czarnocin. Obszarem objętym planem ogólnym jest Gmina Czarnocin w granicach administracyjnych zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte inne niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Najważniejszymi aspektami przy tworzeniu podziału na poszczególne strefy były przeznaczenia terenów określone w obowiązujących planach miejscowych, istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne oraz obszary o szczególnych wymaganiach zagospodarowania i ochrony. W przypadku obowiązywania planu miejscowego na danym obszarze, podstawą wyznaczenia danej strefy funkcjonalnej były przeznaczenia określone w planach, zarówno w zakresie przeznaczeń podstawowych, jak i przeznaczeń dopuszczonych. Podobną zasadę przyjęto w odniesieniu do wskaźników urbanistycznych. Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę politykę przestrzenną gminy określoną zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego. Plan ogólny uwzględnia dokumenty regulujące zagadnienia związane z planowaniem przestrzennym opracowanych zarówno na szczeblu gminnym, wojewódzkim, jak i krajowym. Ustalenia planu ogólnego zachowują i dążą do zachowania oraz ochrony obszarów i obiektów o szczególnych wymaganiach zagospodarowania oraz wartościach dla gminy, w szczególności chronionej przyrody, zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Wykonuje się to w ramach określenia poszczególnych stref funkcjonalnych oraz ich profilu podstawowego,

fakultatywnie profilu dodatkowego i odpowiednich wskaźników urbanistycznych. W ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, plan ogólny gminy określa maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy oraz intensywność zabudowy nadziemnej w różnych strefach, uwzględniając charakterystyczny krajobraz gminy. Ponadto, projekt przewiduje minimalny wymagany udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, co umożliwi utrzymanie odpowiedniego poziomu zieleni na obszarach zabudowanych i zagospodarowanych. Zachowanie tych zasad będzie kluczowe dla utrzymania równowagi ekologicznej oraz naturalnych powiązań przyrodniczych w obrębie gminy Czarnocin. Te zapisy umożliwią harmonijne połączenie planowanego rozwoju przestrzennego z uwarunkowaniami środowiskowymi regionu oraz pobliskich terenów objętych ochroną. W projekcie planu ogólnego uwzględniono istniejącą sieć komunikacyjną gminy, obejmującą infrastrukturę drogową. Strefa komunikacyjna obejmuje drogi wojewódzkie.