



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 27 grudnia 2024 r.

Poz. 10872

UCHWAŁA NR IX/48/24 RADY GMINY CZERNIEWICE

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu położonego w obrębach geodezyjnych Studzianki i Lechów w gminie Czerniewice

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572), w nawiązaniu do uchwały Nr LXXVI/420/24 Rady Gminy Czerniewice z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu położonego w obrębach geodezyjnych Studzianki i Lechów w gminie Czerniewice, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice zatwierdzonej uchwałą Nr LXXV/401/24 Rady Gminy Czerniewice z dnia 30 stycznia 2024 r., z wyłączeniem terenów związanych z lokalizacją urządzeń, o których mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2024 r. poz. 1688), uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu położonego w obrębach geodezyjnych Studzianki i Lechów w gminie Czerniewice, w dalszej części uchwały zwaną planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Celem regulacji zawartych w planie jest weryfikacja ustaleń obowiązującego planu dla umożliwienia lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie farmy fotowoltaicznej w obszarze położonym na styku obrębów geodezyjnych: Studzianki i Lechów, wzdłuż drogi ekspresowej S8.

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

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **farmie fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie w ramach ustalonych w planie terenów elektrowni słonecznej tj. połączone wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi i współpracujące ze sobą ogniwa fotowoltaiczne stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami towarzyszącymi całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej wraz z otaczającą przestrzenią;
- 3) **intensywności nadziemnej zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez te urządzenia do powierzchni działki budowlanej;
- 4) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, obiektów i urządzeń technologicznych, urządzeń budowlanych;
- 7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 9) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- 12) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 13) **strefie ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu, w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 14) **studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice zatwierdzoną uchwałą Nr LXXV/401/24 Rady Gminy Czerniewice z dnia 30 stycznia 2024 r.;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym kolejno cyfry oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 16) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 17) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;

- 18) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 19) **udziale powierzchni zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele fotowoltaiczne oraz rzuty poziome obiektów towarzyszących, związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej w ich obrysie zewnętrznym.

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

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

- 1) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem **PEF**;
- 2) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem **RNR**;
- 3) teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem **RZ**;
- 4) teren lasu oznaczony symbolem **L**;
- 5) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**.

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

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

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

- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru objętego planem:
 - a) wzdłuż drogi ekspresowej S8 wyznacza się tereny dla rozwoju energetyki z odnawialnych źródeł energii oznaczone symbolami: 1PEF i 2PEF w formie farmy fotowoltaicznej – o ustalonych w ramach wydzielonych terenów parametrach zagospodarowania,

- b) w środkowej części obszaru wyznacza się teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem 1RZ oraz teren gruntów ornych i upraw oznaczony symbolem 1RNR – o ustalonych w ramach wydzielonego terenu parametrach zagospodarowania,
 - c) wyznacza się: teren lasu oznaczony symbolem 1L, fragment drogi dojazdowej – teren oznaczony symbolem 1KDD oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej obejmujący istniejące dojazdy gospodarcze oznaczone symbolami: 1KR i 2KR;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §10 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziałach 3 i 4.

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

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
- a) wyznaczenie terenu lasu oznaczonego symbolem 1L,
 - b) określenie dla terenów elektrowni słonecznej oznaczonych symbolami: 1PEF i 2PEF oraz terenu zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonego symbolem 1R: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
- a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów elektrowni słonecznej oznaczonych symbolami: 1PEF i 2PEF, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, których zakres uciążliwości powoduje przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Koluszki – Tomaszów obowiązuje zakaz:
- a) lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających jakość wód gruntowych,
 - c) składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych,
 - d) prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują:
- a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) tereny górnicze oraz udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska: dla terenu oznaczonego symbolem RZ, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, z zastrzeżeniem ustalenia w §13 pkt 2.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego dla poszczególnych terenów formułuje się ustalenia szczegółowe w Rozdziałach 3 i 4.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie ustala się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**: na obszarze objętym planem nie występują: obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, zabytkowe stanowiska archeologiczne.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) ustala się, iż tereny publicznie dostępne stanowią: teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami: 1KR, 2KR - dojazdy gospodarcze, dla których zasady zagospodarowania formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

- 1) obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 3) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej:
 - a) dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonego symbolem 1RZ – minimum 1 stanowisko na budynek mieszkalny,
 - b) dla terenu elektrowni słonecznej – minimum 1 stanowisko w odniesieniu do działki budowlanej,
 - c) ze względu na ustalone przeznaczenie terenów nie wskazuje się terenów do wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

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

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

§ 12. Nie ustala się **minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych**.

§ 13. Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

- 1) dla zagospodarowania i zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie terenu lasu oznaczonego symbolem 1L obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w ramach zagospodarowania terenu zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonego symbolem 1RZ dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej obowiązuje wprowadzenie zabezpieczeń przed oddziaływaniem

akustycznym ruchu drogowego prowadzonego drogą ekspresową S8 przylegającą do obszaru objętego planem poprzez:

- a) realizację zieleni izolacyjnej w formie pasa zieleni wielopiętrowej zimozielonej o minimalnej szerokości 5,0 m zlokalizowanego wzdłuż południowej granicy terenu, z wyłączeniem niezbędnych dojazdów,
 - b) dla nowych budynków mieszkalnych obowiązuje lokalizacja na działce w maksymalnym oddaleniu od drogi ekspresowej S8, racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych zgodnie z przepisami dotyczącymi wymaganej izolacyjności przegród w budynkach oraz elementów budowlanych;
- 3) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), w granicach której obowiązuje:
- a) zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 4) dopuszcza się skablowanie, przebudowę, napowietrznej linii elektroenergetycznej, o której mowa w pkt 3, jej likwidację ze względu na kolizję względem planowanego zagospodarowania, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna;
- 5) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 100,0 m nad poziomem terenu obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem wojskowym i cywilnym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez:
 - a) drogę dojazdową zlokalizowaną w przyległym, położonym poza obszarem planu terenie drogi ekspresowej S8 oraz łączące się z nią: drogę dojazdową oznaczoną symbolem 1KDD oraz drogi gospodarcze oznaczone symbolami: 1KR, 2KR,
 - b) nieoznaczone na rysunku planu drogi eksploatacyjne w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1PEF, 2 PEF.

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz poprzez jej rozbudowę,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dojazdów pożarowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację ujęć własnych wody;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez rowy i kanały,

- b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników, np. przez budowę zbiorników retencyjnych,
 - c) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, poprzez sieć średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wewnętrzne,
 - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla niej działki, o minimalnych wymiarach: 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z dostępem do drogi publicznej lub zapewnieniem służebności przejazdu,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne, w tym o mocy o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła, o których mowa w lit. a, w tym o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**: wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: 1PEF i 2PEF dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1PEF i 2PEF nie dotyczą inwestycji celu publicznego, o której mowa w lit. b;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się: w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

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

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

§ 17. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w pkt 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem PEF – 10%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem RZ – 5%;
- 3) dla pozostałych terenów: nie określa się.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1PEF, 2PEF ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) teren zieleni naturalnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi): 50,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 50°-110°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w formie farmy fotowoltaicznej – urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, place i drogi montażowe oraz eksploatacyjne dla potrzeb serwisowych w okresie budowy i eksploatacji farmy fotowoltaicznej, magazyny energii elektrycznej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym w zakresie przyłączenia do systemu elektroenergetycznego,
 - b) dopuszcza się częściowe wykorzystanie terenu dla lokalizacji obiektów energetyki słonecznej – ogniw fotowoltaicznych,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna intensywność nadziemna zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalna intensywność nadziemna zabudowy: 0,9,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) warunki dla zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - c) kąt pochylenia połaci dachowych: nie określa się,

d) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15.

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

1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zagospodarowanie w formie gruntów ornych oraz upraw,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RZ** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren gruntów ornych oraz upraw,

3) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;

4) warunki zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie w formie siedliska rolnego - budynki mieszkalne wraz z budynkami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego,

b) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, szklarnie, tunele ogrodnicze, sieci infrastruktury technicznej, zbiorniki wodne,

c) maksymalna obsada zwierząt hodowlanych w gospodarstwie poniżej 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych),

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna intensywność nadziemna zabudowy: 0,01,

f) maksymalna intensywność nadziemna zabudowy: 0,3,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;

6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

7) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne: 10,0 m,

- budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie, szklarnie, tunele ogrodnicze: 12,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy, kominy itp.), maksymalnie do 15,0 m,

- garaże, budynki gospodarcze, inne niż wymienione w lit. b tiret drugie, oraz pozostała zabudowa, o której mowa w pkt 4 lit. b: 6,0 m

c) kąt pochylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych: 20°-45°,
- dla garaży, budynków gospodarczych, w tym związanych z ogrodnictwem i sadownictwem, budowli rolniczych oraz pozostałej zabudowy, o której mowa w pkt 4 lit. b: 0°-40°, dopuszcza się dachy łukowe;

8) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15.

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

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) warunki zagospodarowania terenu: obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

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

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment drogi dojazdowej w części położonej poza obszarem objętym planem,
 - b) północna linia rozgraniczająca terenu w odległości od 2,6 m do 3,4 m od granicy obszaru objętego planem,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w formie istniejących dojazdów gospodarczych zapewniających obsługę do sąsiednich działek,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1KR**: zmienna od 2,3 m do 4,1 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **2KR**: zmienna od 5,0 m do 6,2 m;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 25. W granicach określonych w §1 ust. 2 niniejszej uchwały tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice zatwierdzonego uchwałą Nr LIII/291/22 Rady Gminy Czerniewice z dnia 27 lipca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2022 r. poz. 4936);
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice, o którym mowa w pkt 1, zatwierdzonej uchwałą Nr III/18/24 Rady Gminy Czerniewice z dnia 11 czerwca 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2024 r. poz. 5807).

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerniewice.

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

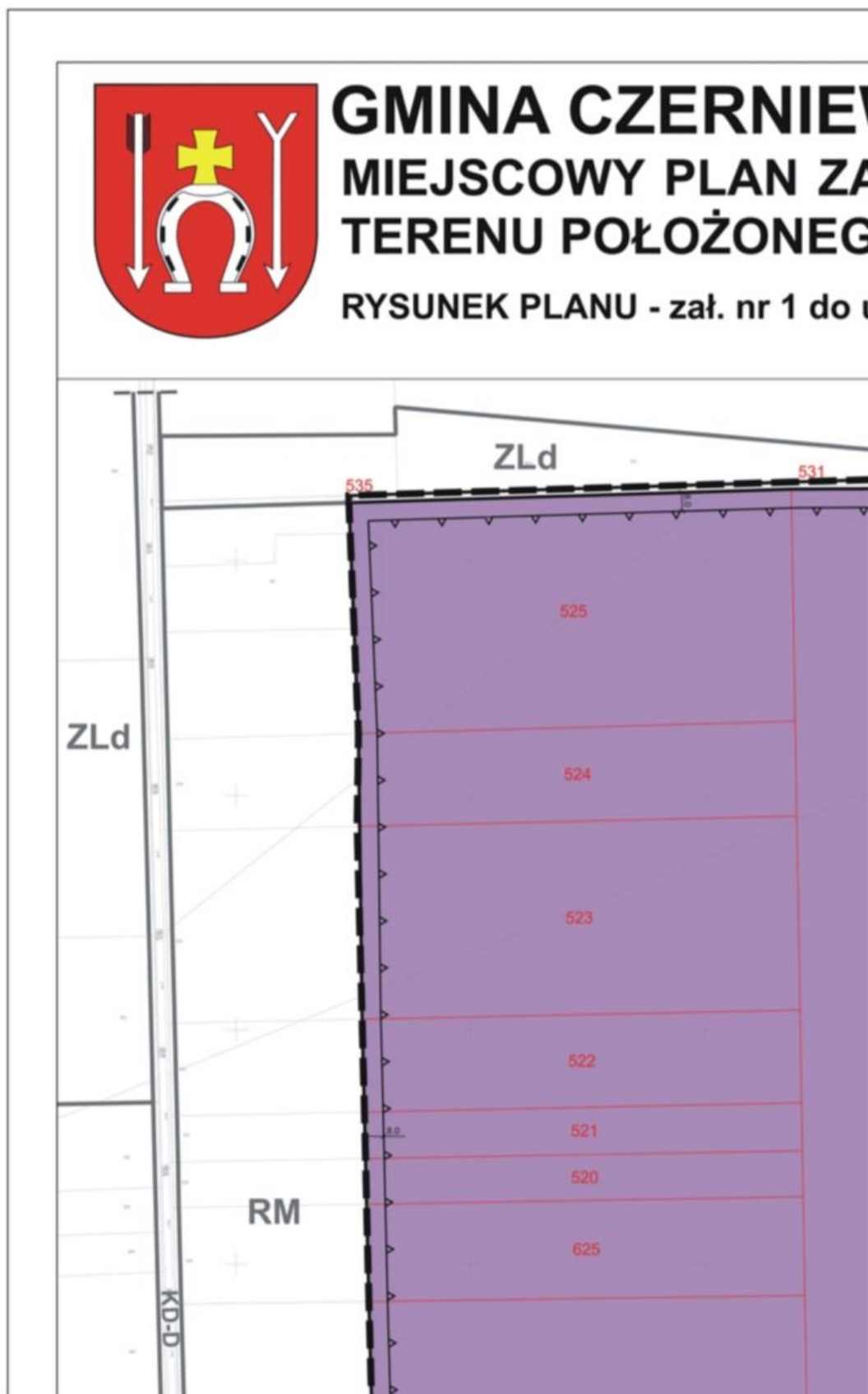
Przewodniczący Rady Gminy
Czerniewice

Jarosław Kępa

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX/48/24
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 27 listopada 2024 r.

Rysunek planu w skali 1:2000



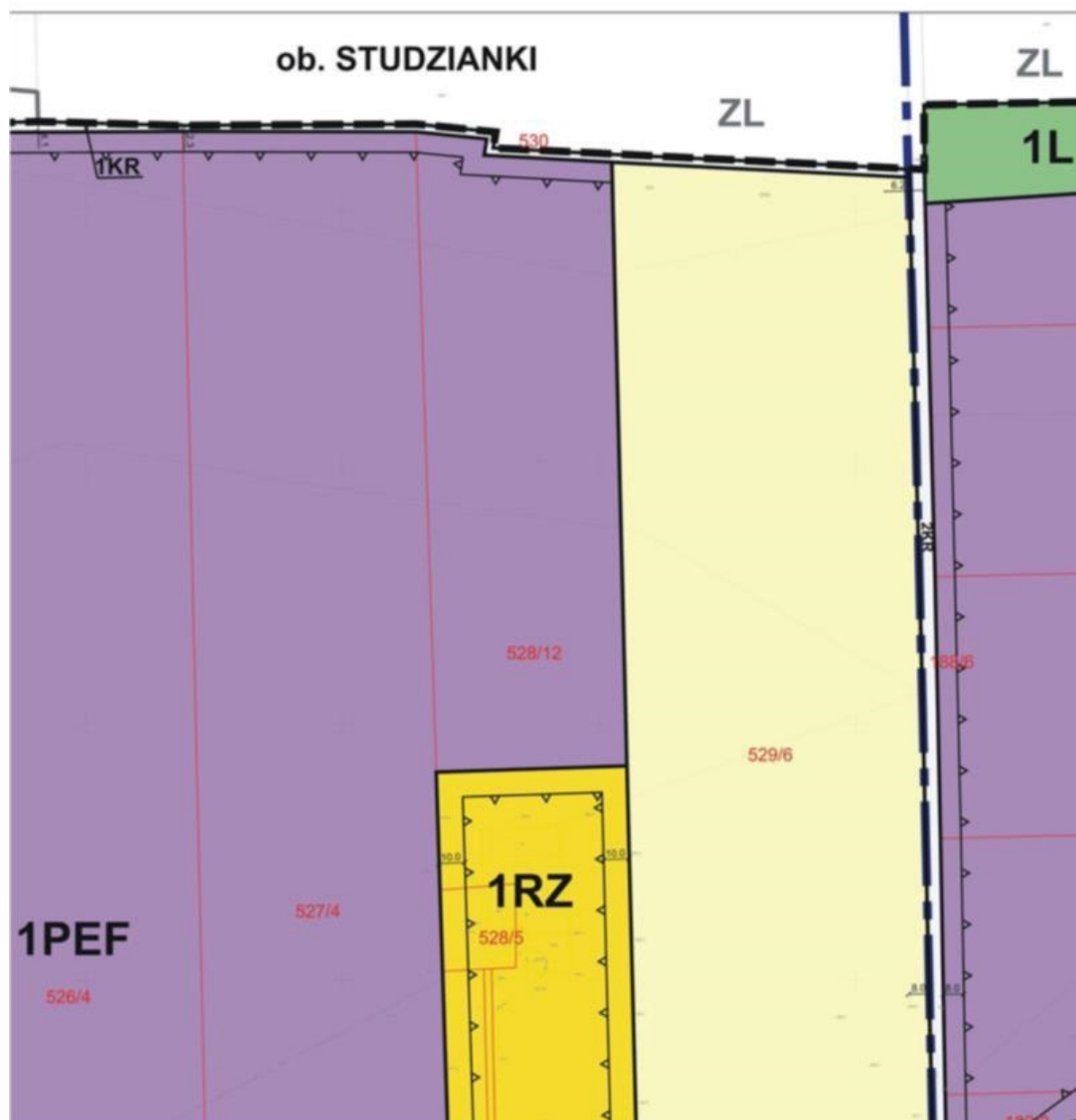


Rysunek planu - fragment nr 1

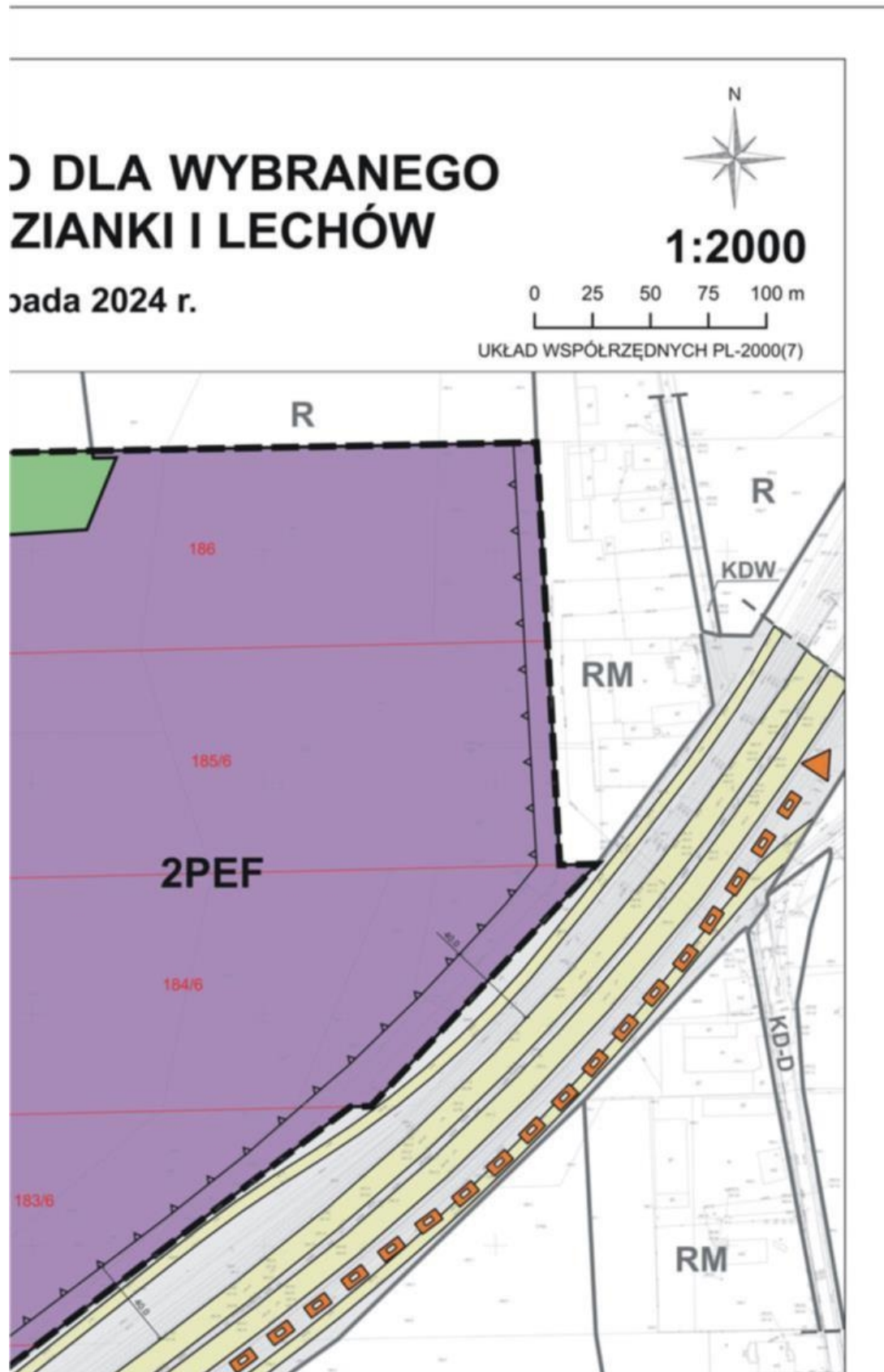
WICE

AGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GO W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH STUD

uchwały Nr IX/48/24 Rady Gminy Czerniewice z dnia 27 listo



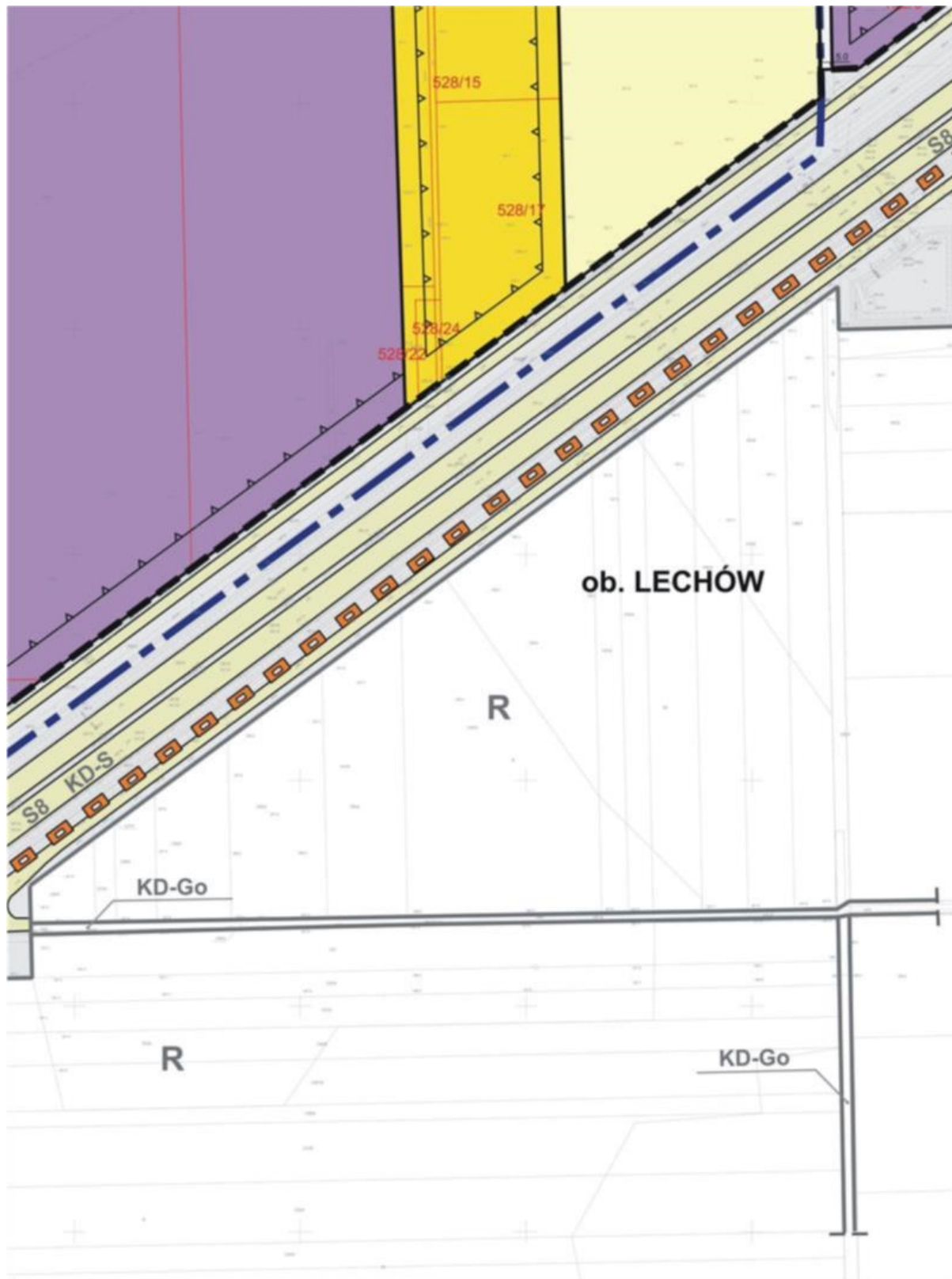
Rysunek planu - fragment nr 2



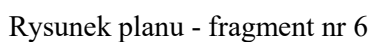
Rysunek planu - fragment nr 3



Rysunek planu - fragment nr 4



Rysunek planu - fragment nr 5



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/48/24

Rady Gminy Czerniewice

z dnia 27 listopada 2024 r.

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

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

Koszty związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu nie będą znacząco obciążać budżetu gminy ponieważ przewiduje on jedynie poszerzenie krótkiego odcinka drogi dojazdowej. Inwestycja w infrastrukturę komunikacyjną o takim zakresie, będzie wiązała się z niewielkimi kosztami dla Gminy. Nie wyznacza się innych inwestycji celu publicznego realizowanych z środków budżetowych, a cały obszar posiada zapewnioną obsługę w zakresie infrastruktury technicznej.

Niniejszy plan ma na celu przede wszystkim weryfikację ustaleń obowiązującego planu dla umożliwienia lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie farmy fotowoltaicznej w obszarze położonym na styku obrębów geodezyjnych: Studzianki i Lechów, wzdłuż drogi ekspresowej S8.

Powyższe skutkować będzie wpływami do budżetu gminy, których główne źródło będą stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatków od nieruchomości, co jest związane ze zmianą przeznaczenia terenów. Wpływy do budżetu gminy mogą pochodzić również m.in. z renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/48/24

Rady Gminy Czerniewice

z dnia 27 listopada 2024 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę