



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 7 marca 2024 r.

Poz. 2078

### UCHWAŁA NR LXXV/402/24 RADY GMINY CZERNIEWICE

z dnia 30 stycznia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu położonego w obrębach Studzianki i Zagóry 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) 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 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LVII/309/22 Rady Gminy Czerniewice z dnia 28 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu położonego w obrębach Studzianki i Zagóry w gminie Czerniewice, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/263/22 Rady Gminy Czerniewice z dnia 29 marca 2022 r. zmienionego uchwałą Nr LXXV/401/24 Rady Gminy Czerniewice z dnia 30 stycznia 2024 r., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu położonego w obrębach Studzianki i Zagóry 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie zasad zagospodarowania obszaru położonego na styku obrębów geodezyjnych: Czerniewice, Studzianki i Zagóry, w sąsiedztwie terenów działalności gospodarczej usytuowanych wzdłuż drogi ekspresowej S8 w rejonie węzła „Czerniewice” oraz planowanego zbiornika „Zagóry” dla potrzeb lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW w formie farmy fotowoltaicznej.

§ 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 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) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 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) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budowli w ich obrysie zewnętrznym, w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie panele fotowoltaiczne oraz rzuty poziome obiektów towarzyszących, związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej w ich obrysie zewnętrznym;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **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);
- 13) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 14) **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;
- 15) **strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć strefę związaną z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, ale z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz małych mikroreaktorów atomowych, których lokalizacji zgodnie z planem nie dopuszcza się;
- 16) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano w planie wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;

- 17) **studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice;
- 18) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym kolejno cyfry oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 19) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 20) **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;
- 21) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną (rozumianą zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 22) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budowli położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej, w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez te urządzenia do powierzchni działki budowlanej.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony archeologicznej „OW”;
- 7) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 8) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz małych mikroreaktorów atomowych);
- 9) 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 wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczony symbolem **WS-ZN**;
- 3) teren lasu oznaczony symbolem **L**;

- 4) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;
- 5) teren niesklasyfikowany oznaczony symbolem **N**.

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 wskazanymi 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) w części południowej obszaru wyznacza się teren dla rozwoju energetyki z odnawialnych źródeł energii – projektowanej elektrowni słonecznej oznaczony symbolem IPEF w formie farmy fotowoltaicznej – o ustalonych w ramach wydzielonego terenu parametrach zagospodarowania,
  - b) w częściach północnej i wschodniej obszaru, w dolinie rzeki Krzemionki, wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczony symbolem IWS-ZN stanowiący rezerwę terenową dla fragmentu planowanego zbiornika retencyjnego „Zagóry”,
  - c) dla obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w lit. a wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD oraz tereny niesklasyfikowane – dojazdy gospodarcze oznaczone symbolami: 1N, 2N;
- 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
  - a) zapewnienie ciągłości lokalnego korytarza ekologicznego – doliny rzeki Krzemionki poprzez wyznaczenie terenu wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej oznaczonego symbolem IWS-ZN z zaznaczoną orientacyjną lokalizacją fragmentu planowanego zbiornika retencyjnego „Zagóry”,
  - b) wyznaczenie terenów lasu oznaczonych symbolami: 1L, 2L,
  - c) określenie dla terenu elektrowni słonecznej oznaczonego symbolem IPEF minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych maksymalnych: intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz:
  - a) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych,
  - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
  - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenu elektrowni słonecznej oznaczonego symbolem IPEF oraz drogi publicznej, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;



- 3) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Koluszki – Tomaszów obowiązuje:
- zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
  - zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających jakość wód gruntowych i użytkowych,
  - zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
  - zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują:
- formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych,
  - obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
  - 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) tereny objęte planem nie podlegają ochronie pod względem akustycznym wg przepisów odrębnych.

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 obowiązują następujące zasady 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;
- na obszarze objętym planem występują następujące stanowiska archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

Miejscowość	Symbol arkusza AZP	Nr stanowiska na arkuszu AZP	Funkcja stanowiska	Kultura	Chronologia
Studzianki	68-58	40	Ślad osadnictwa	Trzcieniecka	II-III epoka brązu
	68-58	41	Ślad osadnictwa	Pradziejowa	Wczesna epoka brązu
	68-58	42	Osada	-	Okres nowożytny
	68-58	44	Ślad osadnictwa	Pradziejowa	Epoka kamienia

- dla zabytkowych stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 2, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- dla zabytkowych stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 2, z wyłączeniem stanowiska AZP 68-58/42, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, którą stanowi wyróżniona na rysunku planu strefa ochrony archeologicznej „OW” obejmująca obszary o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktywów archeologicznych;
- w strefie, o której mowa w pkt 4, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, dla którego wydanie pozwolenia regulują przepisy odrębne.

**§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:**

- 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:
  - a) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD,
  - b) tereny niesklasyfikowane oznaczone symbolem N;
- 3) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 2, formułuje się w §14 oraz w ustaleniach szczegółowych 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 terenów;
- 3) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
  - a) dla terenu elektrowni słonecznej – minimum 1 stanowisko w odniesieniu do działki budowlanej,
  - b) na terenie drogi publicznej wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 3,
  - b) ustala się realizację miejsc postojowych w formie parkingów terenowych.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 4;
- 4) 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. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3:
  - a) dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

- b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

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

- 1) dla zagospodarowania i zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolem L obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dla 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 prostopadle 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;
- 3) dopuszcza się skablowanie, przebudowę, napowietrznej linii elektroenergetycznej, o której mowa w pkt 2, jej likwidację ze względu na kolizję względem planowanego zagospodarowania, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna;
- 4) na rysunku planu określa się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz małych mikroreaktorów atomowych), której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu, na którym zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 3 dopuszcza się takie urządzenia;
- 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 oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD, stanowiącą powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - b) tereny niesklasyfikowane – dojazdy gospodarcze oznaczone na rysunku planu symbolami: 1N, 2N,
  - c) nieoznaczone na rysunku planu drogi technologiczne w ramach terenu oznaczonego symbolem 1PEF oraz dojazdy w ramach terenu oznaczonego symbolem 1WS-ZN.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia** ustala się:
  - a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
  - b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową, z wykorzystaniem komunalnych ujęć wody ze stacjami uzdatniania,
  - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
  - c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- a) w zależności od potrzeb odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych przykładowych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,
  - b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) 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, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej 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;
- 5) 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 wnetrzowe,
  - 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,
  - c) dopuszcza się realizację obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 500 kW dla terenu oznaczonego symbolem IPEF zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną, gaz** ustala się: ustalone w planie zagospodarowanie nie wymaga zaopatrzenia w energię cieplną oraz gaz przewodowy;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem IPEF dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenu oznaczonego symbolem IPEF nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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.

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

**Rozdział 3.****Przepisy szczegółowe dla terenów****§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF ustala się:**

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) teren parkingu,
  - c) teren elektroenergetyki,
  - d) teren telekomunikacji,
  - e) teren gruntów ornych oraz upraw,
  - f) teren łąk i pastwisk,
  - g) teren zieleni naturalnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi): 50,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°-110°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 5000 m<sup>2</sup>;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w formie farmy fotowoltaicznej – urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 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) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) zasady warunki kształtowania 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.

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

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

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS-ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
  - b) teren łąk i pastwisk,
  - c) teren zieleni naturalnej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren stanowi rezerwę dla fragmentu retencyjnego zbiornika wodnego „Zagóry” planowanego na rzece Krzemionce dla potrzeb retencjonowania wód opadowych,
  - b) oznaczony na rysunku obrys zbiornika, o którym mowa w lit. a, ma charakter orientacyjny i może podlegać dalszym uściśleniom,
  - c) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się: elementy związane z wypoczynkiem i jego obsługą tj.: ciągi pieszo – jezdne, urządzenia rekreacyjne, urządzenia wodne,
  - d) do czasu realizacji zbiornika, o którym mowa w lit. a, obowiązuje:
    - zakaz zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną doliny rzeki Krzemionki,
    - zachowanie istniejących zwartych zadrzewień,
    - na fragmentach terenu wolnych zwartych zadrzewień dopuszcza się użytkowanie w formie zieleni naturalnej, łąk i pastwisk, gruntów ornych oraz pastwisk,
  - e) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – odcinka kolizyjnego względem zbiornika, o którym mowa w lit. a,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14 lub poprzez inny sąsiedni teren.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego**

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

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) północna linia rozgraniczająca terenu w odległości od 5,3 m do 8,5 m od granicy obszaru objętego planem,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1N, 2N** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren niesklasyfikowany;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zagospodarowanie w formie dojazdów gospodarczych zapewniających obsługę do sąsiednich działek,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **1N**: szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 5,2 m do 5,8 m,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem **2N**: szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 5,0 m do 9,1 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

### **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEF – 10%;
- 2) dla pozostałych terenów: nie określa się.

**§ 24.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice zatwierdzonego uchwałą Nr LIII/291/22 Rady Gminy Czerniewice z dnia 27 lipca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2022 r. poz. 4936) w granicach określonych w §1 ust. 2 niniejszej uchwały.

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerniewice.

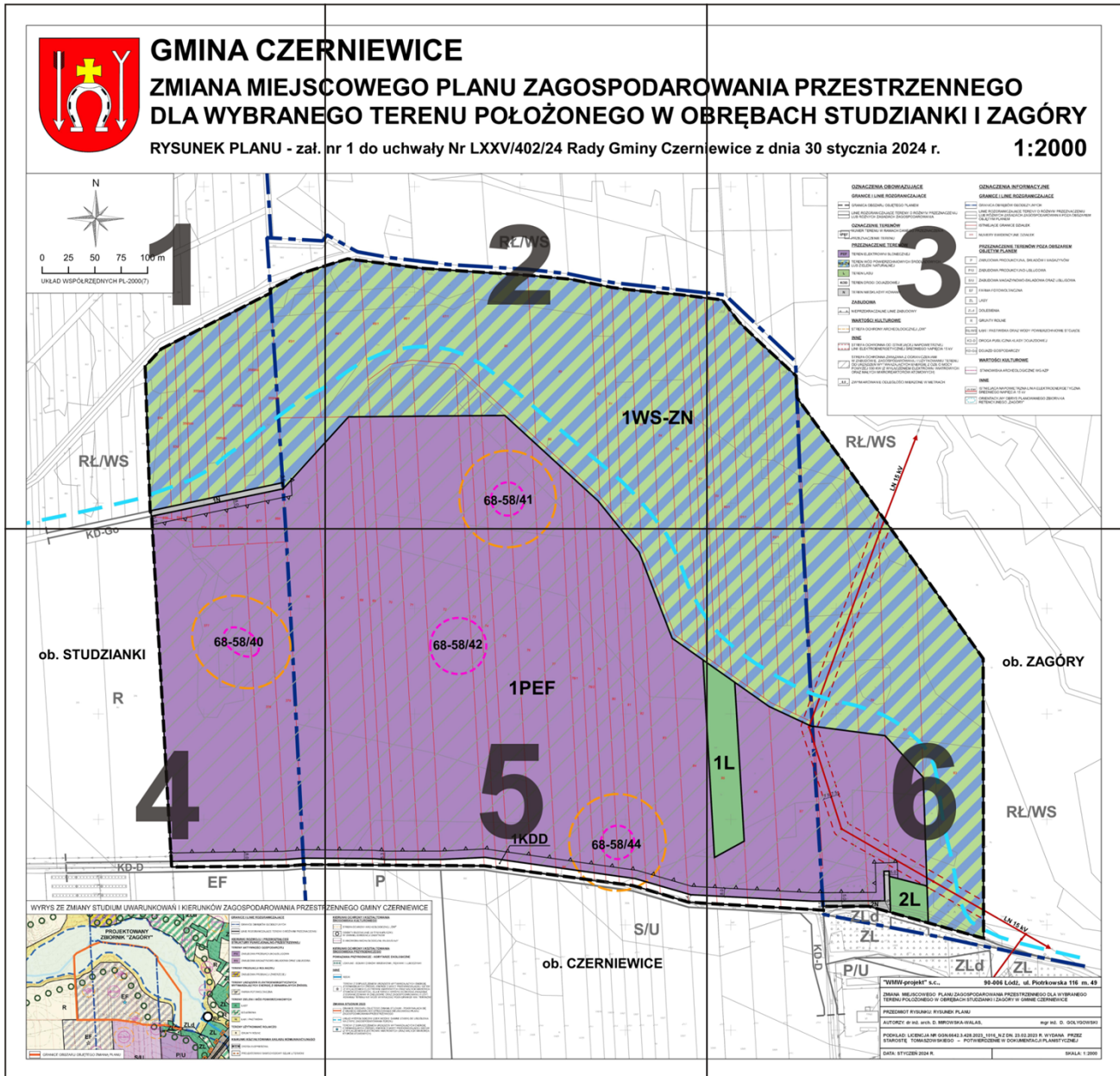
**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Czerniewice

**Jarosław Kępa**

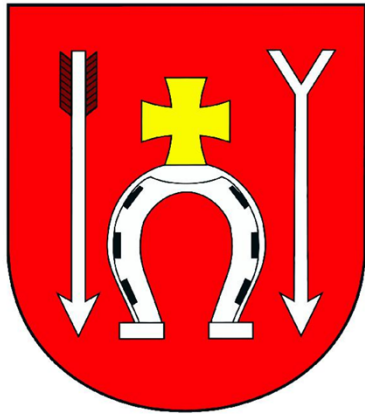
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXV/402/24  
Rady Gminy Czerniewice  
z dnia 30 stycznia 2024 r.

Rysunek planu w skali 1:2000



Rysunek planu - podział na fragmenty





# GMINA CZEPICE

## ZMIANA MIEJSCOWOŚCI

### DLA WYBRANEJ

#### RYSUNEK PLANU - zał.



Rysunek planu - fragment nr 1

# CZERNIEWICE

## PROJEKTOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA GO TERENU POŁOŻONEGO W OŚRODKU

nr 1 do uchwały Nr LXXV/402/24 Rady Gminy Czerniewice

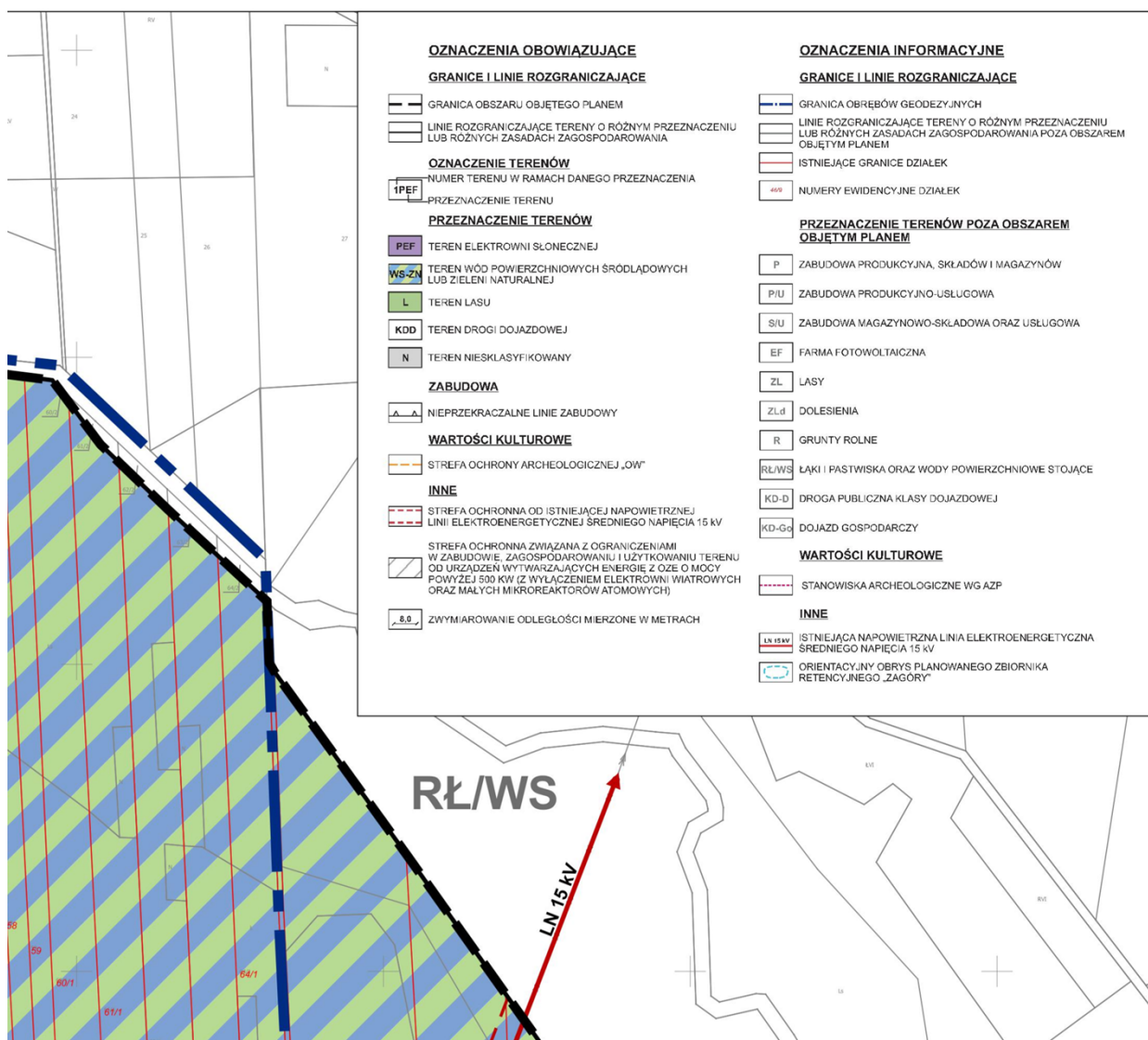


Rysunek planu - fragment nr 2

# PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W BRĘBACH STUDZIANKI I ZAGÓRY

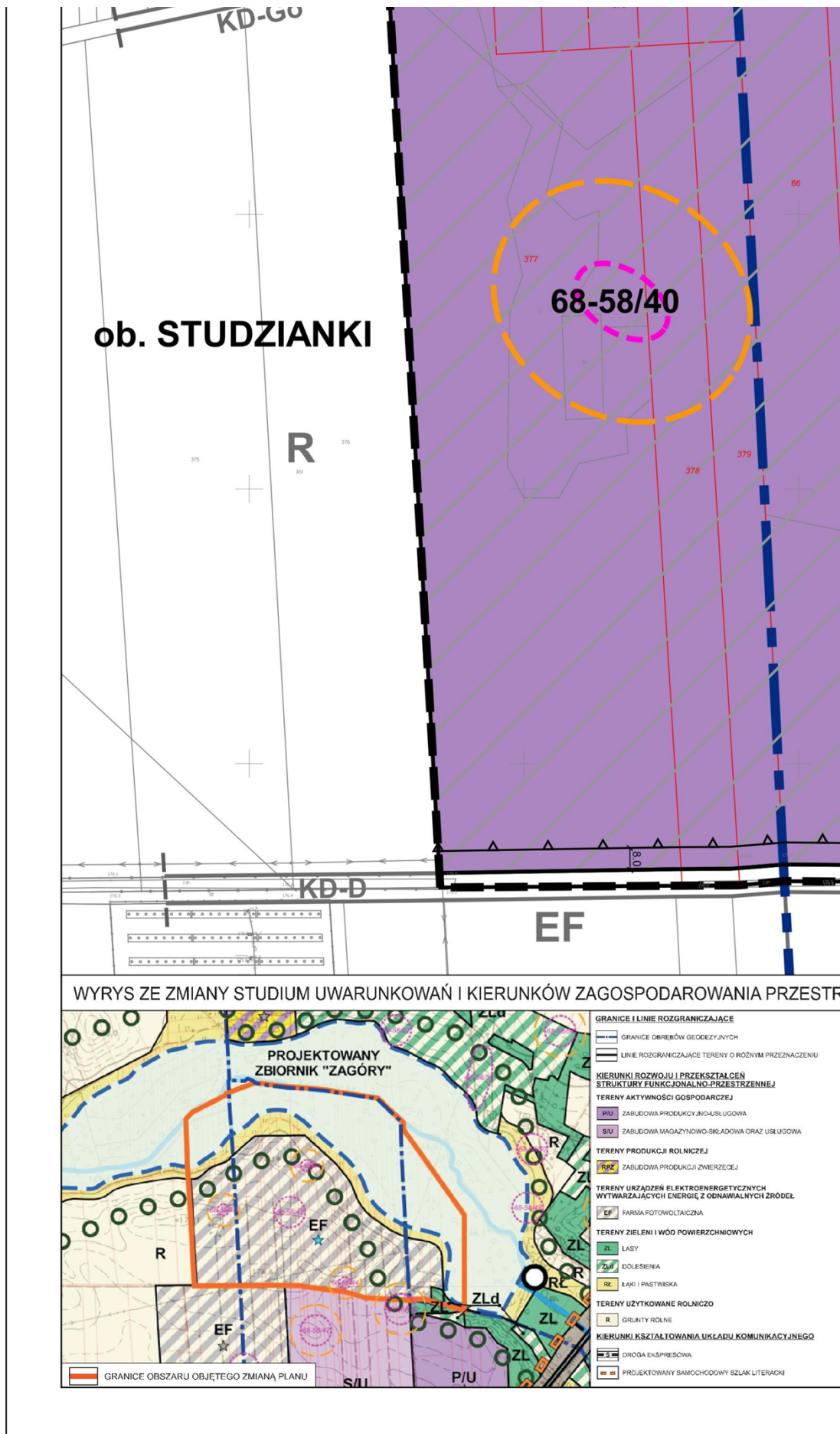
z dnia 30 stycznia 2024 r.

1:2000

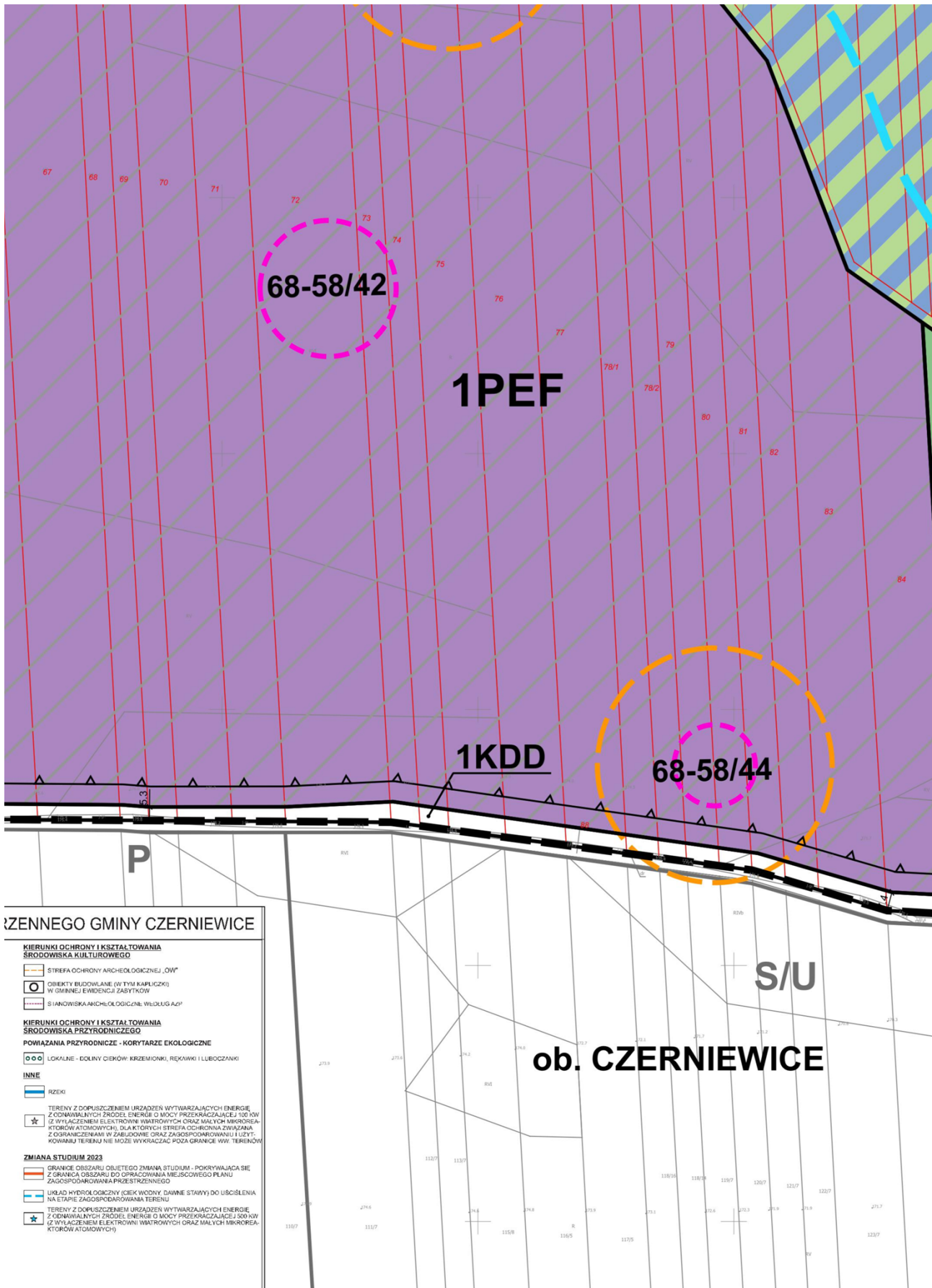


Rysunek planu - fragment nr 3



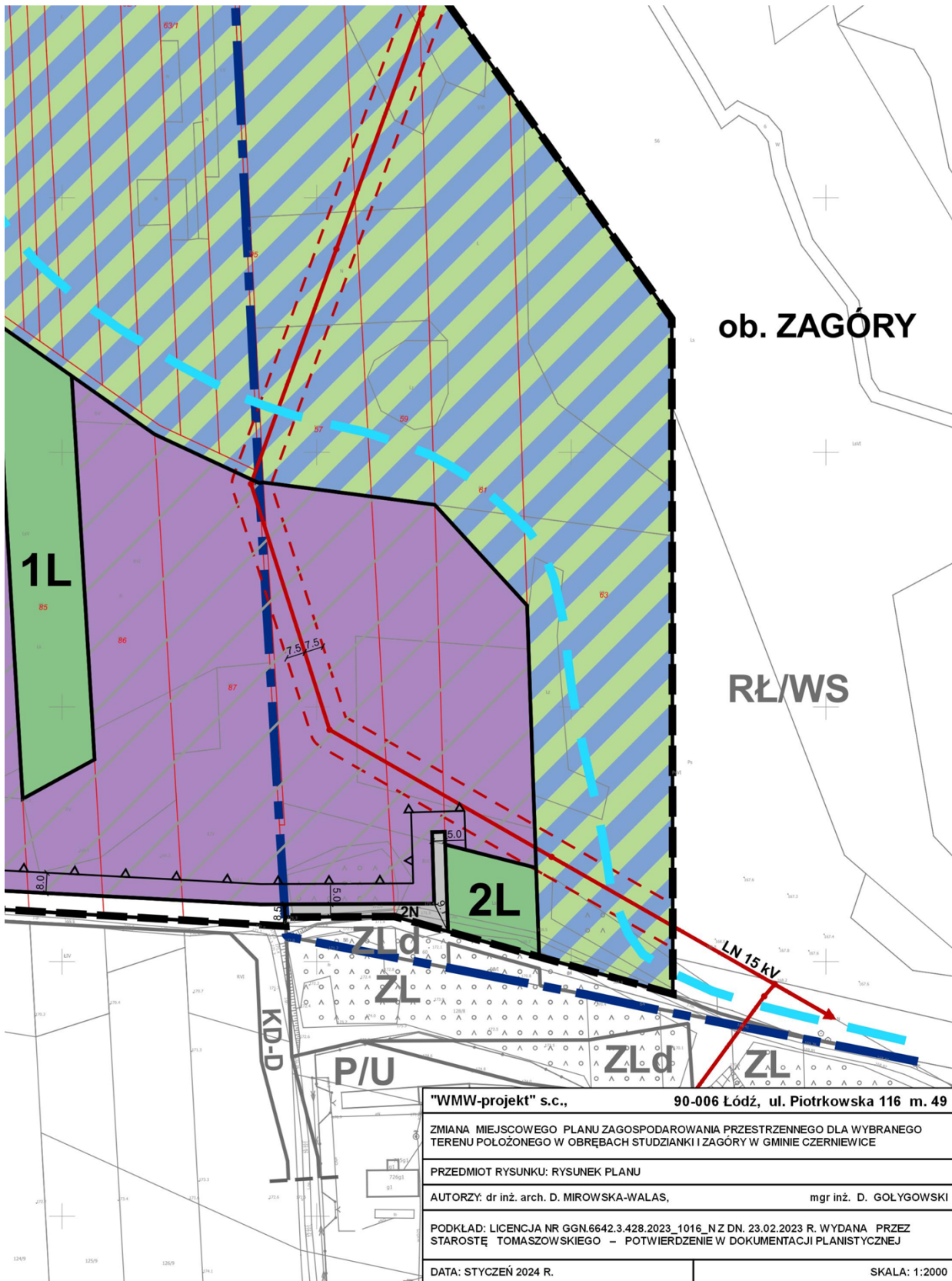


Rysunek planu - fragment nr 4



Rysunek planu - fragment nr 5





Rysunek planu - fragment nr 6



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXV/402/24  
Rady Gminy Czerniewice  
z dnia 30 stycznia 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) 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 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2267, z 2023 r. poz. 1586, 2005), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 1273, 1407, 1429, 1641, 1693, 1872), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Koszty związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu nie będą obciążać budżetu gminy ponieważ na analizowanym obszarze nie wyznacza się nowych dróg, które nie były wyznaczone w obowiązującym dotychczas miejscowym planie, ani innych inwestycji celu publicznego realizowanych z środków budżetowych, a cały obszar posiada zapewnioną obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Niniejszy plan ma na celu przede wszystkim określenie zasad zagospodarowania obszaru położonego w sąsiedztwie terenów działalności gospodarczej usytuowanych wzdłuż drogi ekspresowej S8 w rejonie węzła „Czerniewice” oraz planowanego zbiornika „Zagóry” dla potrzeb lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW w formie farmy fotowoltaicznej.

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 4 do uchwały Nr LXXV/402/24

Rady Gminy Czerniewice

z dnia 30 stycznia 2024 r.

Zalacznik4.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**