



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 10 kwietnia 2018 r.

Poz. 1754

UCHWAŁA NR LI/268/18 RADY GMINY CZERNIEWICE

z dnia 20 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w gminie Czerniewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), w związku z uchwałą Nr XXI/87/15 Rady Gminy Czerniewice z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w gminie Czerniewice, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice zatwierdzonej uchwałą Nr LI/267/18 Rady Gminy Czerniewice z dnia 20 marca 2018 r., Rada Gminy Czerniewice uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch wybranych terenów położonych w obrębach: Czerniewice, Dąbrówka, zwaną dalej „planem”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerniewice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerniewice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Plan obejmuje dwa tereny położone w obrębach: Czerniewice, Dąbrówka, których szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000 – stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania dwóch terenów położonych w obrębach: Czerniewice, Dąbrówka, umożliwiających:

- 1) rozwój funkcji produkcyjno – magazynowej z uwzględnieniem faktycznego stanu zainwestowania dla terenu położonego w obrębie Czerniewice;
- 2) realizację zagospodarowania związanego z rekreacją, wypoczynkiem i sportem dla terenu położonego w obrębie Dąbrówka;

- 3) rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w formie farmy fotowoltaicznej i/lub paneli zlokalizowanych na dachach budynków dla terenów wymienionych w pkt 1, 2.

§ 4. Ilekczo w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) studium – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice;
- 3) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, który składa się z dwóch fragmentów w obrębach Czerniewice i Dąbrówka;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym podstawowym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami, w których:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu na rysunku planu,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęłą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym, w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęłą przez wszystkie panele fotowoltaiczne;
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich budynków 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;
- 13) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 14) strefach ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których w planie sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 15) badaniach archeologicznych - należy przez to rozumieć działania mające na celu odkrycie, rozpoznanie, udokumentowanie i zabezpieczenie zabytku archeologicznego;
- 16) strefie ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od tej linii, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;

- 17) 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 100 kW, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, ale z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, których lokalizacji zgodnie z planem nie dopuszcza się;
- 18) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 19) przebudowie – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 20) rozbudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 21) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części określoną w przepisach odrębnych;
- 22) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą w wyniku, której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 23) 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 podstawowego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 24) farmie fotowoltaicznej – należy przez to rozumieć połączone wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi i współpracujące ze sobą ogniwa fotowoltaiczne stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej wraz z otaczającą przestrzenią;
- 25) kolorach jaskrawych – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, raziący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 26) paliwach ekologicznych – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 27) krajobrazie priorytetowym – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:1000, są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 6) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;

- 7) klasyfikacja dróg publicznych;
 - 8) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
 - 9) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z usytuowania oraz otoczenia:
 - a) dla terenu położonego w obrębie Czerniewicach częściowo zainwestowanego określa się zasady intensyfikacji zagospodarowania,
 - b) dla terenu położonego w obrębie Dąbrówka przeznaczonego do zainwestowania określa się zasady i warunki zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu**:

- 1) obszar objęty planem położony jest w zasięgu dwóch projektowanych obszarów chronionego krajobrazu:
 - a) fragment obszaru położony w obrębie Czerniewice znajduje się w zasięgu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koluszkowsko – Lubochniańskiego”,
 - b) fragment obszaru położony w obrębie Dąbrówka znajduje się w zasięgu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Spalsko – Sulejowskiego”;
- 2) do czasu ustanowienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, obszarów chronionego krajobrazu (o których mowa w ust. 1 pkt 1), ze względu na ochronę wartości krajobrazowych, dla fragmentów obszaru wymienionych w ust. 1 pkt 1 lit. a, b obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem dopuszczonym szczegółowymi ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;
- 3) fragment obszaru położony w obrębie Dąbrówka znajduje się w otulinie Spalskiego Parku Krajobrazowego powołanego rozporządzeniem Wojewody Piotrkowskiego Nr 4/95 z dnia 5 października 1995 r.;
- 4) dla poszczególnych terenów objętych planem ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych maksymalnych: intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 8) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;

- 9) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Zbiornik Koluski-Tomaszów obowiązuje:
- a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 10) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i obszary szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) fragment obszaru położony w obrębie Dąbrówka położony jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Zbiornik Koluski-Tomaszów;
- 12) na obszarze objętym planem nie występują: obszary i tereny górnicze, zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zagrożone nimi oraz udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
- 14) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3 oraz Rozdziale 4.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, gminnej ewidencji zabytków ani dobra kultury współczesnej;
- 2) ustala się wyróżnione na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) ochrony archeologicznej „W” obejmującą stanowisko archeologiczne zidentyfikowane w ramach badań powierzchniowych AZP w ramach fragmentu obszaru położonego w obrębie Czerniewice,
 - b) obserwacji archeologicznej „OW” obejmującej znaczące skupiska istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych w ramach fragmentu obszaru położonego w obrębie Czerniewice;
- 3) w strefie ochrony archeologicznej „W” przy przedsięwzięciach związanych z naruszeniem stratygrafii w zasięgu zarejestrowanego stanowiska archeologicznego obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych następuje według tych przepisów;
- 4) w strefie obserwacji archeologicznej „OW” przy przedsięwzięciach związanych z koniecznością prowadzenia prac ziemnych oraz w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych następuje według tych przepisów.

§ 9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) w obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w studium za obszary przestrzeni publicznych;
- 2) teren publicznie dostępny stanowi fragment publicznej drogi – teren oznaczony symbolem 1KD - L wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ze względu na występujące uwarunkowania – niewielka powierzchnia terenu nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb jego kształtowania;

3) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego stanowi teren, o którym mowa w pkt 2.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się **parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów i kształtowania zabudowy**:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzania scalenia nieruchomości i jej 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.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**:

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

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

- 1) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związaną z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P oraz 2US,UT;
- 2) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f;
- 3) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

§ 14. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej**:

- 1) obsługa komunikacyjna fragmentu obszaru położonego w obrębie Czerniewice będzie realizowana poprzez:
 - a) drogę serwisową dostosowaną parametrami technicznymi do obsługi prognozowanego ruchu - docelowo drogę gminną, prowadzoną wzdłuż drogi ekspresowej S8 oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-S,
 - b) drogi wewnętrzne;
- 2) obsługa komunikacyjna fragmentu obszaru położonego w obrębie Dąbrówka będzie realizowana poprzez:
 - a) drogę DG 116108E relacji: Lechów – Dąbrówka – drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu w obszarze objętym planem symbolem 1 KD-L, a poza obszarem objętym planem symbolem KD-L,
 - b) drogi wewnętrzne wydzielone w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US, UT;
- 3) sposób zagospodarowania fragmentu pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi drogi wymienionej w pkt 2 lit. a formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4;

- 4) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg: lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L i KD-L (poza obszarem) oraz drogi serwisowej – docelowo drogi gminnej prowadzonej w liniach rozgraniczających drogi ekspresowej S8, wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów i działek z drogi ekspresowej S8;
- 5) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P oraz 2US, UT dopuszcza się wydzielenie dodatkowych wewnętrznych: dróg i ciągów spełniających następujące warunki:
 - a) dla dróg – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) dla ciągów pieszo – jezdnych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;
- 6) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
 - a) obiekty hotelowe, zamieszkania zbiorowego – 30 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
 - b) obiekty sportowe, rekreacji i wypoczynku – 15 stanowisk na 100 miejsc użytkowych,
 - c) obiekty usługowe, w tym handlowe – 10 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) obiekty gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) obiekty biurowe – 25 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsca garażowe,
 - g) zabudowa rekreacji indywidualnej – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsca garażowe,
 - h) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
 - dla samochodów osobowych: 20 stanowisk na każdych 100 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 7) w przypadku występowania na działce, terenie zabudowy o zróżnicowanych funkcjach, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji;
- 8) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 6 lit. od a do e oraz lit. h obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych obowiązuje 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) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych oraz przemysłowych w zbiorczym systemie do gminnej kanalizacji poprzez rozbudowę systemu,
 - b) do czasu technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do wskazanej oczyszczalni,

- c) dopuszcza się realizację biologicznych oczyszczalni ścieków pod warunkiem, że istnieją odpowiednie warunki gruntowo-wodne i dobra izolacja użytkowego poziomu wodonośnego, wówczas oczyszczone ścieki mogą być odprowadzane przez rozsączkowanie do ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych według rozwiązania indywidualnego: powierzchniowo i w lokalnym układzie sieciowym,
 - 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 dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - d) 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,
 - e) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV zlokalizowanych poza obszarem objętym planem oraz ewentualnie budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia),
 - 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 bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - c) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - d) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 4 lit. d obowiązuje:
 - zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów,
 - f) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,
 - g) do produkcji energii elektrycznej dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), w tym o mocy powyżej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą:

- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej 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 się stosowanie źródeł odnawialnych, np. ogniw fotowoltaicznych,
 - b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach, lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji obszaru wykorzystanie gazu przewodowego,
 - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozprowadzających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o program gazyfikacji gminy;
- 7) zaopatrzenie w łącza telefoniczne i teleinformatyczne:
- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, w tym:
 - zbiórka odpadów komunalnych indywidualnie w szczelnych pojemnikach z nakazem utrzymania ich w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym, w wyznaczonych miejscach, z obowiązkiem segregacji odpadów,
 - odbieranie odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz ich wywóz do miejsc odzysku lub ich unieszkodliwienia,
 - b) każdy wytwórca odpadów jest zobowiązany do stosowania takich sposobów produkcji lub form usług, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub pozwalają utrzymać je na możliwie najniższym poziomie.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.
- § 16. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:**
- 1) zabudowa produkcyjna, składów i magazynów oznaczona symbolem **P**;
 - 2) zabudowa urządzeń sportowych i rekreacyjnych oznaczona symbolem **US, UT**;
 - 3) lasy oznaczone symbolem **ZL**;
 - 4) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**.
2. Dla terenów wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:1000 i wymienionych w ust. 1 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 oraz Rozdziale 4 dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenu;
 - 2) warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 3) warunków zagospodarowania;

- 4) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 5) warunków dla projektowanej zabudowy.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe - warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę produkcyjną (przemysłową), składy, magazyny, obsługę transportową, usługi (z wyłączeniem oświaty, ochrony zdrowia), jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii – ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW w formie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- c) obiekty administracyjne, socjalne, inne (np. obiekty obsługi wjazdów, ochrony) związane z podstawowym przeznaczeniem terenu ustalonym w lit. a, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) place manewrowe, składowe, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
- b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy) – 40 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego drogi ekspresowej S8 – 70°-90°,
- c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb dróg wewnętrznych, stacji transformatorowej oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielanie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej, w przypadku realizacji zagospodarowania ustalonego w pkt 1 lit. b – 80% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
- e) dla zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. b ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w przepisach odrębnych,
- f) dla fragmentu terenu zlokalizowanego w zasięgu strefy ochrony stanowisk archeologicznych „W” wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują wymogi formalne ustalone w § 8 pkt 3,
- g) dla fragmentu terenu zlokalizowanego w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują wymogi formalne ustalone w § 8 pkt 4,
- h) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f,
- i) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki lub terenu w minimalnej ilości ustalonej w § 14 pkt 6,

- j) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - k) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - l) teren nie jest normowany akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5 lit. b, z wyłączeniem dróg i ciągów wewnętrznych, obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) w północnej części terenu położonej pomiędzy ustaloną na rysunku planu strefą ochronną od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV a północną granicą terenu wyklucza się lokalizację zabudowy wymienionej w pkt 1 lit. a i c,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, obsługi transportowej, usług, obiektów administracyjnych i socjalnych obowiązują:
 - maksymalna wysokość – 25,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości maksymalnie o 20% dla pojedynczych elementów związanych z technologią produkcji,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-30°,
 - d) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych obowiązuje maksymalna wysokość – 6,0 m,
 - e) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:
 - maksymalna wysokość – 4,0 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 20,0 m²,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-30°,
 - f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, c lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązują:
 - maksymalna wysokość – 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-20°.
 - g) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - h) dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
 - i) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie lub montaż na dachach budynków,
 - j) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2US, UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) usługi i urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku w formie obiektów kubaturowych i/lub terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych tj. np. zespoły boisk treningowych, bieżnie, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) mieszkalnictwo zbiorowe tj. hotel, zajazd, wyspecjalizowany ośrodek np. wypoczynkowy, szkoleniowy, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

- c) zabudowę związaną z obsługą przeznaczenia podstawowego ustalonego w lit. a, b (np. obiekty obsługi wjazdów, ochrony), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przeznaczoną dla właściciela terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - f) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii – ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. a, b, c obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 50,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 90° lub taki sam, jaki tworzą granice działki podlegającej podziałowi,
 - c) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. d obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 20,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 90° lub taki sam, jaki tworzą granice działki podlegającej podziałowi,
 - d) warunki ustalone w pkt 2 lit. b, c nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb dróg wewnętrznych, stacji transformatorowej oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej z wyłączeniem z tej powierzchni terenowych urządzeń np. boisk,
 - e) dla zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. f ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w przepisach odrębnych,
 - f) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki lub terenu w minimalnej ilości ustalonej w § 14 pkt 6,
 - h) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,

- j) dla obiektów zamieszkania zbiorowego lub usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska odpowiednio: dla terenów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska odpowiednio dla: terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem obiektów obsługi wjazdów, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dla zabudowy o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b obowiązuje:
- maksymalna wysokość – 12,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
- c) dla zabudowy o przeznaczeniu ustalonym w pkt lit. c obowiązuje:
- maksymalna wysokość – 4,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-30°,
- d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:
- maksymalna wysokość – 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-20°.
- e) dla zabudowy o przeznaczeniu ustalonym w pkt lit. d obowiązuje:
- maksymalna wysokość – 9,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:
- maksymalna wysokość – 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°- 20°,
- g) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym, ciemnobrązowym lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową,
- h) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- i) dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
- j) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie o maksymalnej wysokości 6,0 m lub ich montaż na dachach budynków,
- k) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy, jako podstawowe przeznaczenie terenu;

- 2) warunki scalania oraz podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów stanowiących lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i miejsc parkingowych,
 - c) teren nie jest normowany akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 20. Wyznacza się teren drogi publicznej – drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD – L**, dla której ustala się:

- 1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) wschodnią linię rozgraniczającą usytuowaną w odległości od 0 do 2,6 m od zachodniej granicy działki drogowej drogi gminnej DG116108.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 21. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1P – 15%,
 - b) 2US, UT – 10%;
- 2) dla pozostałych terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3ZL, 1KD - L nie określa się stawki procentowej.

§ 22. Tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerniewice zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/101/04 Rady Gminy Czerniewice z dnia 20 kwietnia 2004 r. dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: R, MR/MN, DZL i 32KD położonych w granicach określonych w § 2;
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice, dotyczącego fragmentu wsi Czerniewice i Studzianki zatwierdzonej Uchwałą Nr XXVI/141/12 Rady Gminy Czerniewice z dnia 31 lipca 2012 r. dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 2P w granicach określonych w § 2.

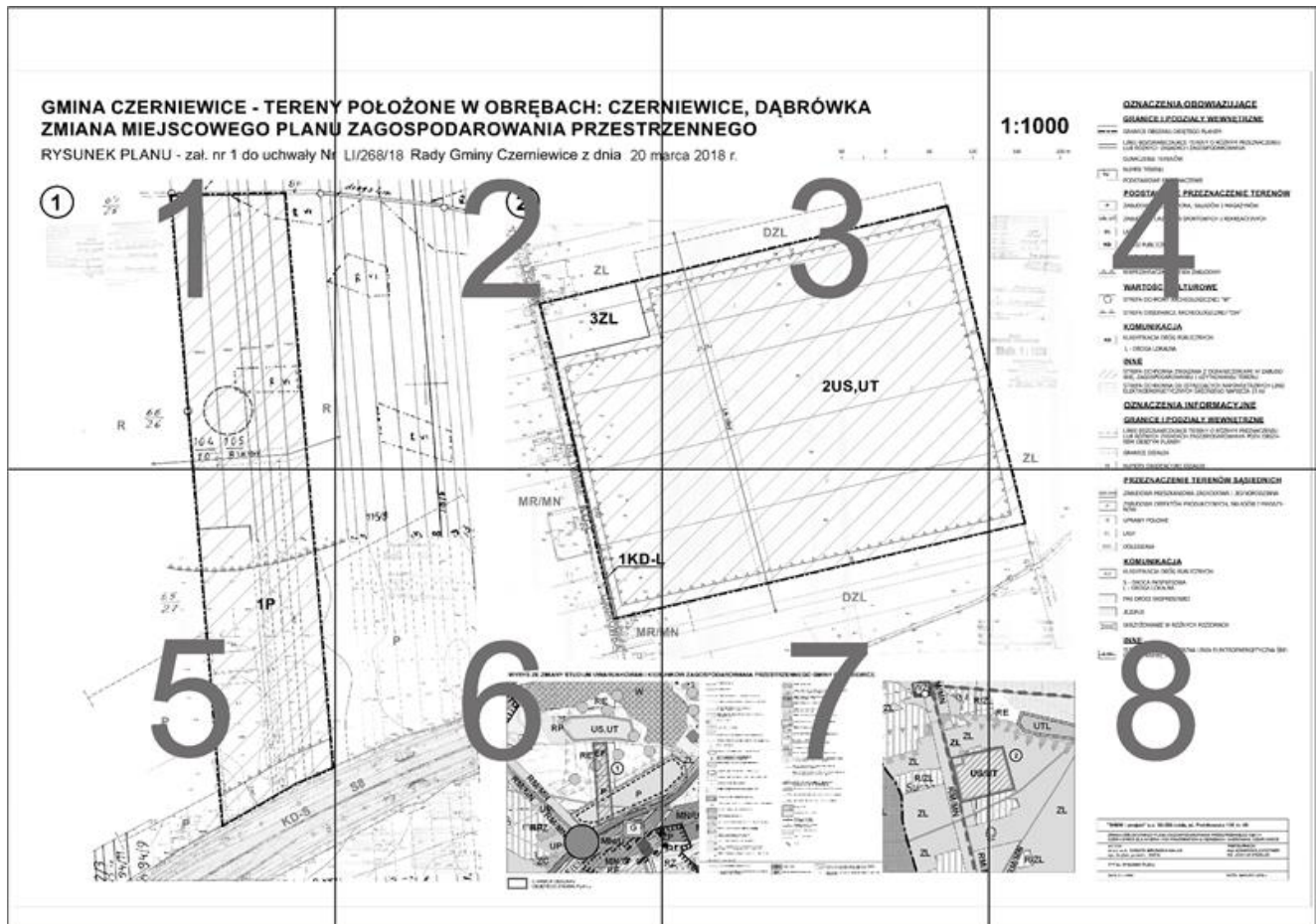
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerniewice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Czerniewice

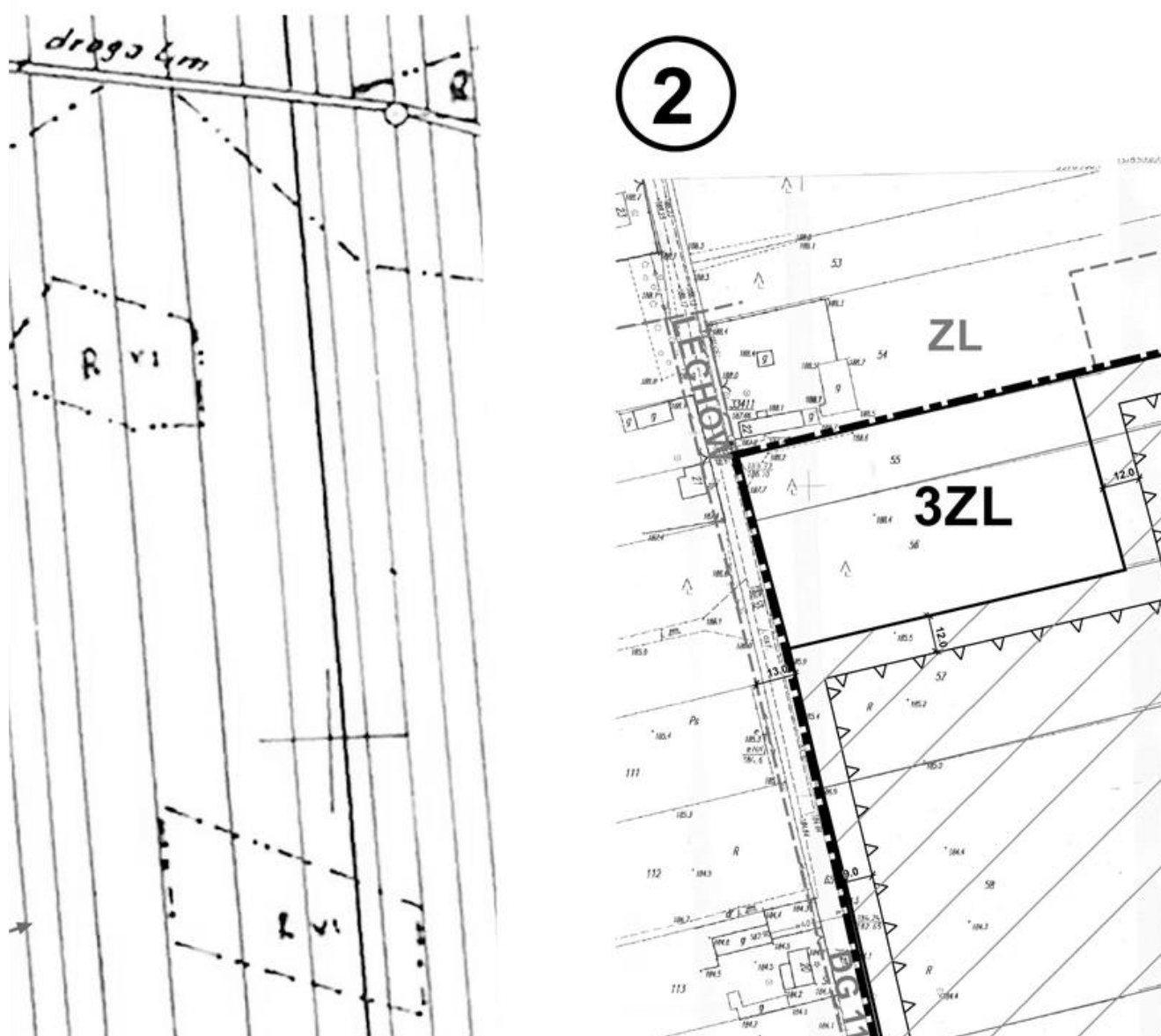
Wiesława Koczywąs

Rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice



Y POŁOŻONE W OBREMBACH: CZER J ZAGOSPODAROWANIA PRZESTR

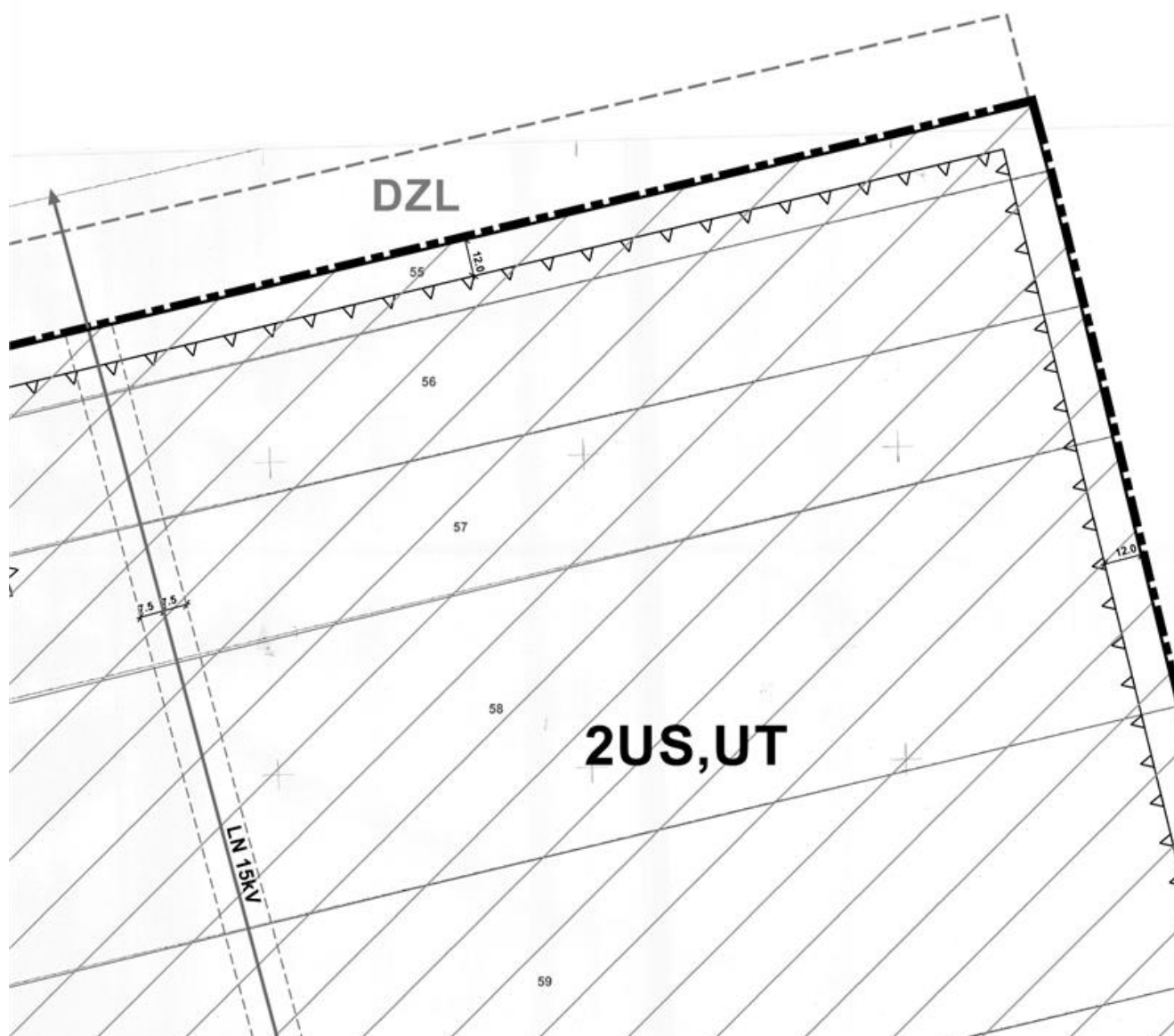
· LI/268/18 Rady Gminy Czerniewice z dnia 20 m



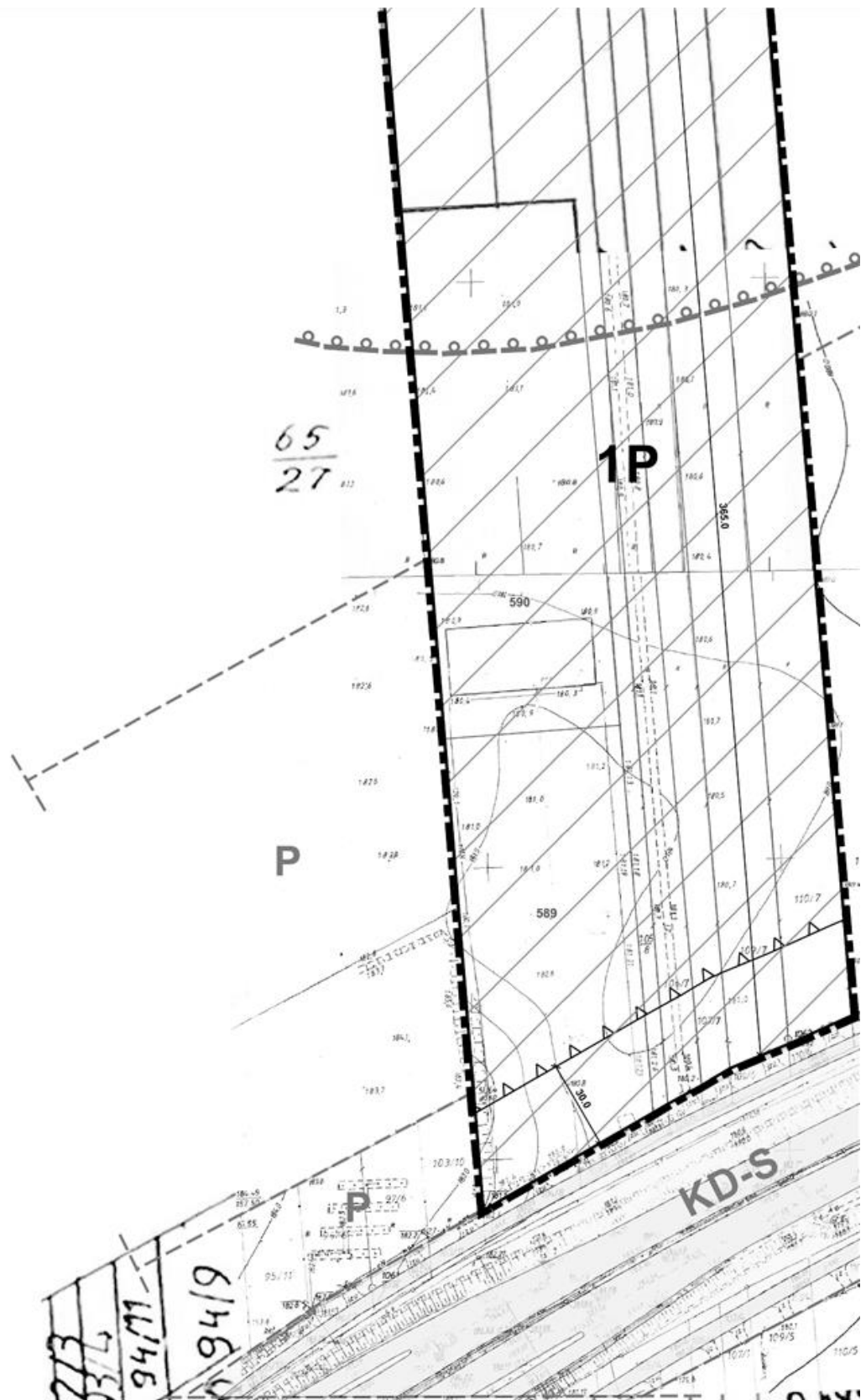
Rysunek planu - arkusz 2

NIEWICE, DĄBRÓWKA ZENNEGO

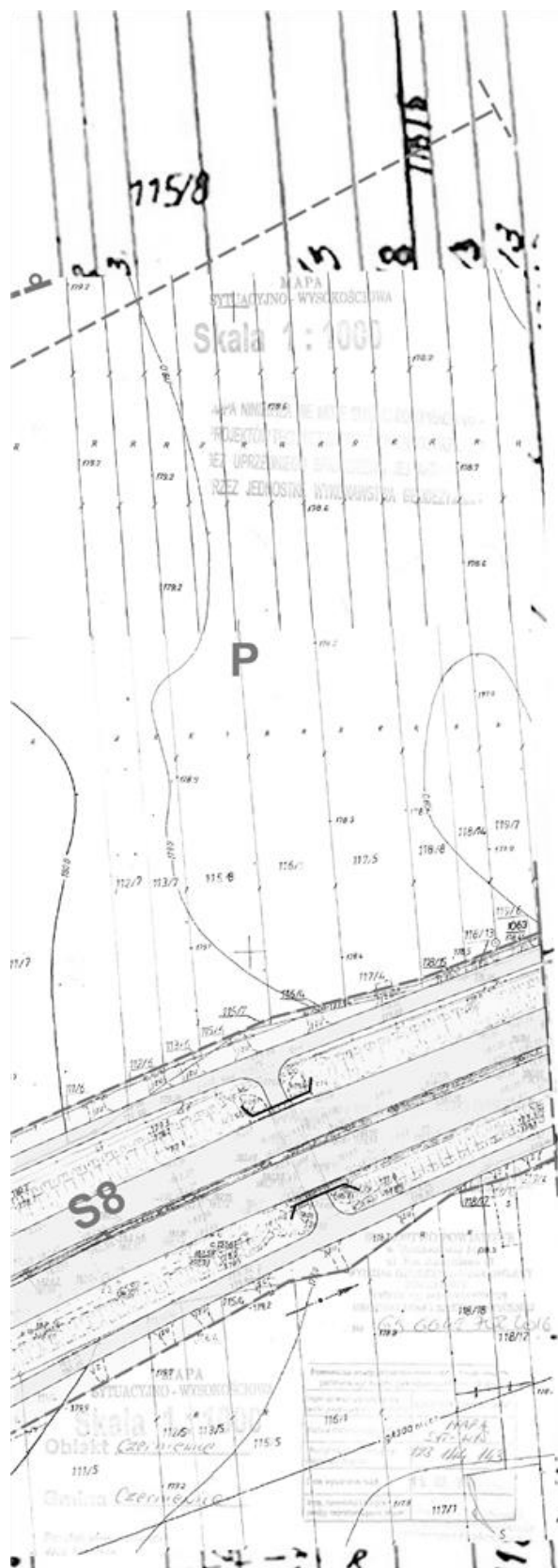
arca 2018 r.



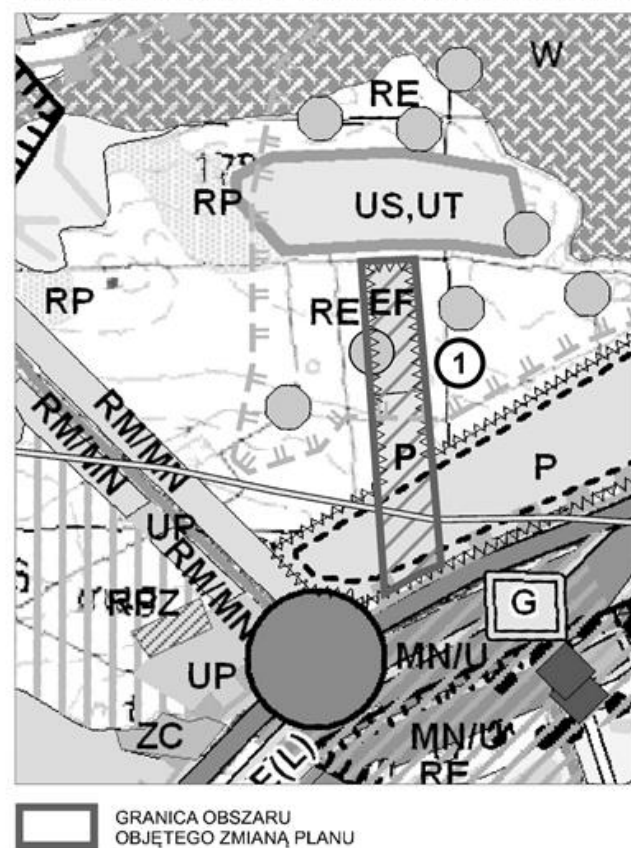
Rysunek planu - arkusz 3



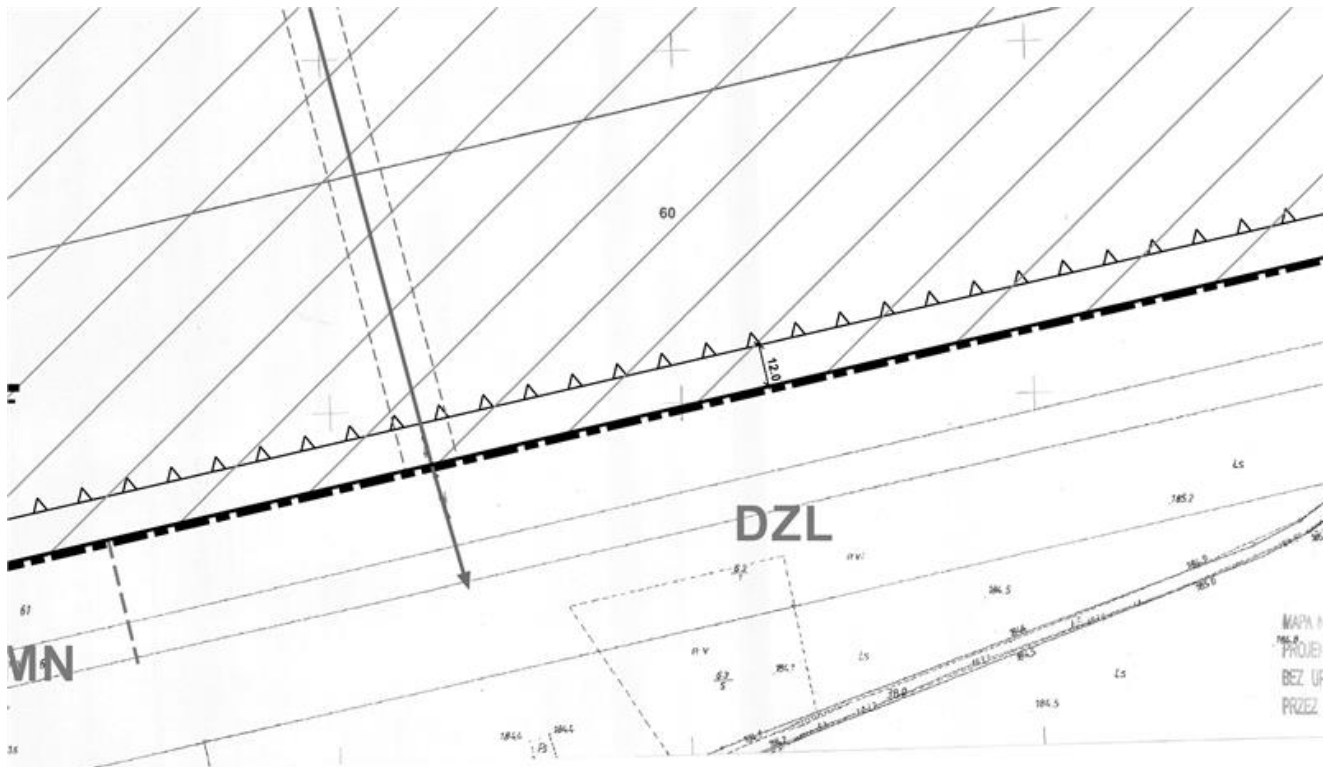
Rysunek planu - arkusz 5



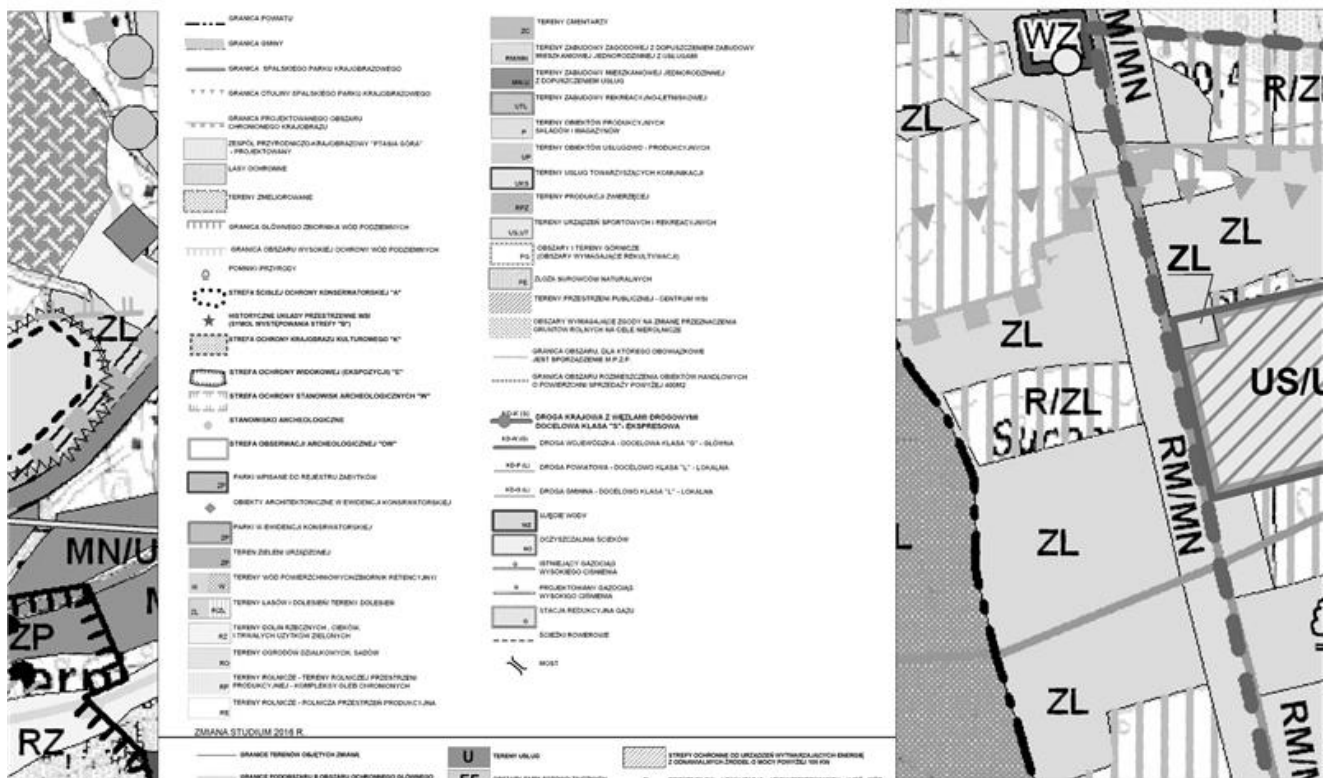
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIER



Rysunek planu - arkusz 6



UNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNIEWICE



Rysunek planu - arkusz 7



PRZEZNACZENIE TERENÓW SĄSIEDNICH

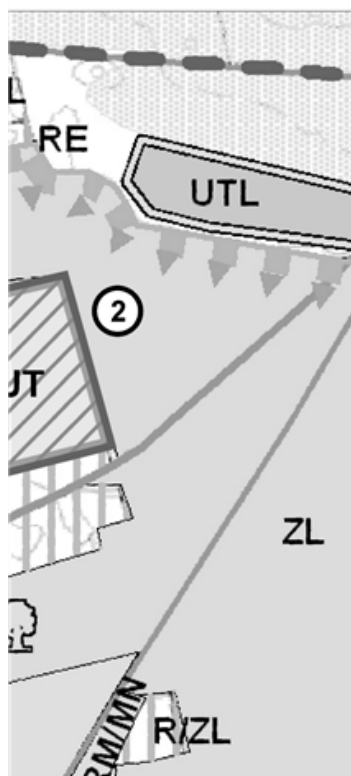
MR/MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA ZAGRODOWA I JEDNORODZINNA
P	ZABUDOWA OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
R	UPRAWY POLOWE
ZL	LASY
DZL	DOLESIENIA

KOMUNIKACJA

KD	KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH: S - DROGA EKSPRESOWA L - DROGA LOKALNA
	PAS DROGI EKSPRESOWEJ
	JEZDNI
	SKRZYŻOWANIE W RÓŻNYCH POZIOMACH

INNE

LN 15kV	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
---------	---



"WMW - projekt" s.c. 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNIEWICE DLA WYBRANYCH FRAGMENTÓW W OBRĘBACH: DĄBRÓWKA, CZERNIEWICE

AUTOR:
dr inż. arch. DANUTA MIROWSKA-WALAS
upr. do plan. przestrz. 1098/90

WSPÓŁPRACA:
mgr AGNIESZKA ŁUCZYWEK
inż. JOANNA GRZELAK

TYTUŁ: RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

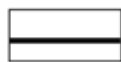
DATA: MARZEC 2018 r.

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

GRANICE I PODZIAŁY WEWNĘTRZNE

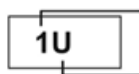


GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

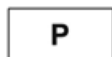
OZNACZENIE TERENÓW



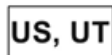
NUMER TERENU

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE

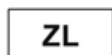
PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW



ZABUDOWA PRODUKCYJNA, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW



ZABUDOWA URZĄDZEŃ SPORTOWYCH I REKREACYJNYCH



LASY



DROGI PUBLICZNE

ZABUDOWA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

WARTOŚCI KULTUROWE



STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "W"



STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"

KOMUNIKACJA



KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH:

L - DROGA LOKALNA

INNE



STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDO-
WIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU



STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII
ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I PODZIAŁY WEWNĘTRZNE



LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM



GRANICE DZIAŁEK



NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE TERENÓW SĄSIEDNICH



ZABUDOWA MIESZKANIOWA ZAGRODOWA I JEDNORODZINNA



ZABUDOWA OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW



UPRAWY POŁOWE



LASY



DOLESIENIA

KOMUNIKACJA



KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH:

S - DROGA EKSPRESOWA

L - DROGA LOKALNA



PAS DROGI EKSPRESOWEJ



JEZDNIE



SKRZYŻOWANIE W RÓŻNYCH POZIOMACH

INNE



ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LI/268/18
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 20 marca 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerniewice o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu zmiany planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu**

[illegible]

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LI/268/18
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 20 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerniewice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, 2260; z 2017 r. poz. 624, z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, 1948, 1984, 2260; z 2017 r. poz. 60, z późn. zm.), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze gminy Czerniewice.

Z ww. prognozy wynika, że w związku z realizacją ustaleń niniejszej zmiany planu w zakresie infrastruktury technicznej gmina może ponieść koszty związane z wykupem gruntu o powierzchni około 420 m² w celu zapewnienia normatywnych szerokości w liniach rozgraniczających drogi gminnej DG 116108E relacji Lechów – Dąbrówka, sklasyfikowanej w planie jako droga lokalna, jak również z realizacją nawierzchni utwardzonej na ww. fragmencie drogi.

Tereny objęte planem położone są w zasięgu gminnej sieci wodociągowej oraz elektroenergetycznej, docelowo zaś mogą zostać podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej.

Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.