



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 4 marca 2025 r.

Poz. 2415

UCHWAŁA NR XI/56/25 RADY GMINY CZERNIEWICE

z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Czerniewice w gminie Czerniewice

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) 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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), w nawiązaniu do uchwały Nr LXXVI/419/24 Rady Gminy Czerniewice z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Czerniewice w gminie Czerniewice, po stwierdzeniu, że miejscowy 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu położonego w obrębie **geodezyjnym Czerniewice w gminie Czerniewice**, w dalszej części uchwały zwany 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 1:1 000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy 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 ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania dla nowych funkcji na terenie po byłych stawach rybnych wraz z ich otoczeniem, uwzględniających walory przyrodniczo - krajobrazowe oraz powiązania funkcjonalne z centrum miejscowości Czerniewice, zrewitalizowaną przestrzenią z zespołem obiektów starej gminnej spółdzielni wykorzystywanym dla celów usługowych oraz wpisanym do rejestru zabytków parkiem dworskim w zespole dworsko-parkowym.

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

- 1) **ciągu pieszym-rowerowym** – należy przez to rozumieć trasę służącą przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów, z możliwością przebiegu ciągu w ramach: chodnika z możliwym dopuszczeniem ruchu rowerowego, wydzielonych dróg pieszko-rowerowych lub dróg rowerowych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku lub wiaty, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **integralnym związaniu z budynkiem** – należy przez to rozumieć budynki połączone ze sobą poprzez wspólną ścianę lub poprzez zadaszenie, pergolę, na długości min. 2,5 m (bez ograniczenia odległości – szerokości elementu łączącego);
- 5) **intensywności nadziemnej zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 7) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 8) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, 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;
- 11) **obiekcie sezonowym** – należy przez to rozumieć budynki i budowle o charakterze usługowym, wznoszone na okres nie dłuższy niż cztery miesiące, nie związane trwale z gruntem, takie jak kioski i stoiska w otwartej przestrzeni, estrady, wypożyczalnie sprzętu sportowego, budowle służące rozrywce i obsłudze imprez masowych, punkty gastronomiczne i inne;
- 12) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 13) **osi widokowej** – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu lub terenów;
- 14) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 15) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 17) **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);
- 18) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 19) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 20) **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;

- 21) **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.;
- 22) **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;
- 23) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 24) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 25) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 26) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 27) **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.

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) istniejący szpaler drzew do zachowania;
- 7) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;
- 8) strefa ochrony ekspozycji „E”;
- 9) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 10) 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczony symbolem **MNB**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oznaczone symbolem **MNS**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usług oznaczony symbolem **MWW-U**;
- 5) teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZN-ZP**;
- 6) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP**;
- 7) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**;
- 9) teren komunikacji pieszej oznaczony symbolem **KPP**;

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 6 wprowadza się ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wskazanymi w ust. 1 pkt od 7 do 9 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru w sposób uwzględniający jego specyfikę oraz umożliwiający jego przekształcenia i rozwój:
 - a) wyznacza się tereny z przeznaczeniem dla celów wypoczynkowo-rekreacyjnych w formie zieleni: teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP** oraz teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZN-ZP** usytuowane w dolinie, wokół dawnych stawów rybnych,
 - b) w sąsiedztwie terenów, o których w lit. a, wyznacza się tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym rodzaju i intensywności:
 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem **MWW-U**,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: szeregowej oznaczone symbolem **MNS**, bliźniaczej oznaczone symbolem **MNB**, wolnostojącej oznaczone symbolem **MNW**,
 - c) wyznacza się układ komunikacyjny: dróg publicznych oznaczonych symbolem **KDD**, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **KR** oraz publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolem **KPP**,
 - d) wyznacza się system ciągów obejmujący: główny ciąg pieszo-rowerowy oraz drugorzędne ciągi piesze, zapewniających powiązania wewnątrz terenów oznaczonych symbolami: **ZN-ZP** i **ZP** oraz z sąsiednimi terenami, o zróżnicowanym przeznaczeniu, w tym terenami publicznych usług i zieleni;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi 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 walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazowego poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów zieleni oznaczonych symbolami **ZN-ZP** oraz **ZP** zapewniających zachowanie ciągłości doliny stanowiącej odnogę doliny rzeki Krzemionki – lokalnego korytarza ekologicznego,
 - b) w terenach, o których mowa w lit. a, ustalenie:

- obowiązku zachowania ukształtowania terenu, za wyjątkiem prac związanych z realizacją zapisu, o którym mowa w lit. b tiret drugie, oraz wskazanych na rysunku planu istniejących szpalerów drzew,
- wskazanie układu wodnego z dawnymi stawami rybnymi do przebudowy w formie zbiorników o charakterze dekoracyjnym i krajobrazowym,

c) ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

2) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:

- a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii, 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 dróg publicznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- d) 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:

- a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
- b) zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających jakość wód gruntowych i użytkowych,
- c) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
- d) zakaz 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:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, MNB oraz MNS jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem MWW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami ZN-ZP oraz ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

7) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują: obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków, zabytkowe stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obszar wpisany do rejestru zabytków stanowi fragment parku dworskiego w zespole dworsko-parkowym w Czerniewicach wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 293 z dnia 31 sierpnia 1983 r. i 6 lipca 1994 r. stanowiący fragment terenu oznaczonego symbolem 1MWW-U położony wzdłuż ul. Zakładowej (pozostała zasadnicza część parku znajduje się poza obszarem objętym planem);
- 3) dla fragmentu obszaru, o którym mowa w pkt 2, i związanych z nim wszelkich działań inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) ustala się formy ochrony w postaci wyróżnionych na rysunku planu stref:
 - a) ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, której granice w zasadniczej części znajdują się poza obszarem objętym planem i zostały wyznaczone w studium,
 - b) ochrony ekspozycji „E”, której granice w części znajdują się poza obszarem objętym planem i zostały wyznaczone w studium;
- 5) dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” ustala się: zasięg strefy w obszarze objętym planem pokrywa się z fragmentem obszaru, o którym mowa w pkt 2, obowiązuje zachowanie szpaleru drzew współtworzących aleję zlokalizowaną wzdłuż ul. Zakładowej;
- 6) dla strefy ochrony ekspozycji „E” obowiązuje:
 - a) zagospodarowanie terenów otwartych, w tym kształtowanie zieleni wysokiej, winno umożliwiać ekspozycję zabytkowych: zespołu kościoła parafialnego pw. św. Andrzeja Apostoła w Czerniewicach oraz zespołu dworsko-parkowego w Czerniewicach,
 - b) zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej i reklam wielkoformatowych,
 - c) zakaz budowy ogrodzeń szczelnych oraz stosowania paneli betonowych jako ogrodzeń.

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

- 1) ustala się, iż tereny publicznie dostępne stanowią: tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD oraz tereny komunikacji pieszej oznaczone symbolem KPP;
- 2) na terenach wymienionych w pkt 1 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej niebędących odrębnymi budynkami.

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

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, w tym wymienianych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartymi w Rozdziale 3;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na terenach oznaczonych symbolami: MNB i MNS;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dla elewacji budynków:
 - a) obowiązuje kolorystyka w naturalnych kolorach materiałów budowlanych lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru,

- b) wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć spójną całość,
 - c) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) dla dachów ustala się:
- a) dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 oraz dodatkowo dla garaży, wiat i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35,
 - b) pokrycie dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych, zieleni lub szarości, wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem pokryć dachów płaskich);
- 6) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
- a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 7) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na 1 dom/lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - c) dla obiektów oraz lokali usługowych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
 - d) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 10 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne;
- 8) 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 7,
 - b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 7,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania w formie: parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, garaży podziemnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 11. Ustala się następujące szczegółowe 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 ustaleń w pkt 3 i 4;
- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (pojedyncze nieruchomości) lub/i ustalone przeznaczenie terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 2MNW, 3MNW, 1MNB, 2MNB, 2MNS, 1ZN-ZP, 1ZP, KDD, KR, KPP odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości;

4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki, o których mowa w pkt 2, w przypadku wydzielen:

- 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 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:

- 1) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 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;
- 2) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1, jej likwidację ze względu na kolizję względem planowanego zagospodarowania, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 1MNB posadowienie budynków winno uwzględniać warunki gruntowe związane z występowaniem dawnych stawów rybnych.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez:
 - a) drogi publiczne – dojazdowe oznaczone symbolem KDD zapewniające powiązania z zewnętrznym układem drogowym,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR,
 - c) tereny komunikacji pieszej oznaczone symbolem KPP oraz te, o których mowa w pkt 3 lit. b;
- 2) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;
- 3) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej rekreacyjnej funkcji terenów oznaczonych symbolami: 1ZN-ZP, 1ZP:
 - a) ustala się system ciągów obejmujący: główny ciąg pieszo-rowerowy oraz drugorzędne ciągi piesze, zapewniające powiązania wewnątrz terenów zieleni oraz z sąsiednimi terenami, o zróżnicowanym przeznaczeniu, w tym terenami publicznymi usług i zieleni,
 - b) dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo – jezdnych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) usytuowanie ciągów, o których mowa w pkt 3 lit. a, na rysunku planu ma charakter orientacyjny i nie przesądza ich lokalizacji.

§ 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 własnych ujęć wody;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków w zbiorczym systemie do gminnej kanalizacji poprzez rozbudowę systemu, z wyłączeniem terenów położonych poza zasięgiem tego systemu, dla których dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z ustaleniami w lit. b, c, z zastrzeżeniem, że nie dotyczą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) do czasu technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji obowiązuje odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do wskazanej oczyszczalni,
- c) dopuszcza się realizację przydomowych 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;

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 lub w lokalnym układzie sieciowym,
- b) odbiornikiem wód opadowych będą tereny po byłych stawach rybnych oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
- c) 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,
- d) dla miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym, należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,
- e) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
- f) 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,
- g) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych prowadzonych rowem wzdłuż działki nr ew. 297/3 (poza obszarem objętym planem) w sposób zabezpieczający sąsiednie działki przed zalaniem związanym z zabudową terenu oznaczonego symbolem 1MNV, kanałem deszczowym zlokalizowanym w terenach oznaczonych symbolami: 1KDD i 1KPP i łączącym się z terenem oznaczonym symbolem 1ZP;

4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,

- b) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i odtwarzanie sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
 - c) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznych oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub zapewnieniem służebności przejazdu,
 - d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - e) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni) (bez konieczności przyłączania do sieci) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- 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,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni) o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - 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** ustala się:
- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego,
 - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozprowadzających gaz średniego i niskiego ciśnienia;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 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 i 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) następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- a) teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZN-ZP oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP w przypadku zagospodarowania w formie ogólnodostępnego parku,
 - b) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD,
 - c) tereny komunikacji pieszej oznaczone symbolem KPP;
- 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 symbolami: MNW, MNB, MNS – 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: MWW-U – 20%;
- 3) dla pozostałych terenów oznaczonych symbolami: ZN-ZP, ZP, KDD, KR, KPP – nie określa się.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 4MNW:
 - minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (nie dotyczy działek położonych na zakończeniu drogi lub ciągu pieszo – jezdnego): 18,0 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°-110°,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 2MNW, 3MNW: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali w budynkach mieszkalnych,
 - garaże, budynki gospodarcze, altany, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 6;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 2;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,

- garaże, budynki gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;

7) zasady obsługi komunikacji 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 **1MNB, 2MNB** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m²;

4) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:

- usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali w budynkach mieszkalnych,

- garaże, budynki gospodarcze, altany, sieci infrastruktury technicznej,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 7;

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

6) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,

- garaże, budynki gospodarcze: 5,0 m;

7) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14,

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

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNS, 2MNS** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNS:

- minimalna powierzchnia działki: 250 m²,
- minimalna szerokość frontu działki: 6,0 m,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°-110°,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MNS: nie określa się;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 250 m²;

4) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:

- usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali w budynkach mieszkalnych,
- garaże, altany, sieci infrastruktury technicznej,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 6;

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

6) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) obowiązuje zagospodarowanie każdego terenu w formie jednorodnego pod względem architektonicznym zespołu (materiały wykończeniowe, kolorystyka elewacji, dachów, spadki dachów),

c) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość: 4,0 m,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,
- garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;

7) zasady obsługi komunikacji 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 **1MWW-U** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usług;

2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1200 m²,

- dla zabudowy usługowej: 800 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°-100°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1200 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej: 800 m²;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali sytuowanych w parterach budynków mieszkalnych, odrębnych budynków usługowych lub obiektów integralnie związanych z budynkiem mieszkalnym,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 6;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne: 13,0 m dla budynków z dachami spadzistymi (dwuspadowymi, wielospadowymi), łącznie z poddaszem użytkowym, 10,0 m dla budynków z dachami płaskimi,
 - budynki usługowe: 8,0 m,
 - obiekty infrastruktury technicznej: 4,0 m;
- 7) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie ustala się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalne ukształtowanie doliny, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego pkt 4 lit. e tiret trzecie,

- b) obowiązuje zachowanie wskazanego na rysunku planu szpaleru drzew,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
- d) dla zagospodarowania w formie zieleni naturalnej obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni z dopuszczeniem niezbędnych zabiegów sanitarnych,
- e) dla zagospodarowania w formie zieleni urządzonej:

- zagospodarowanie winno stanowić całość funkcjonalno-przestrzenną z terenem oznaczonym symbolem 1ZP obejmującą: zielen, ciągi piesze, oświetlenie i inne elementy wyposażenia,
- obowiązuje zabezpieczenie głównych powiązań funkcjonalnych w formie głównego ciągu pieszo-rowerowego oraz drugorzędnych ciągów pieszych, zapewniających dostęp do terenu; wskazane na rysunku planu przebiegi ciągów mają charakter orientacyjny, ich ostateczna lokalizacja będzie określona w projekcie zagospodarowania terenu określającego rodzaj i rozmieszczenie poszczególnych elementów zagospodarowania,
- obowiązuje wkomponowanie w zagospodarowanie układu wodnego z możliwością przebudowy, odtworzenia dawnych stawów rybnych w formie zbiorników wodnych o charakterze dekoracyjnym krajobrazowym i retencyjnym, obrysy zbiorników na rysunku planu mają charakter informacyjny,
- dopuszcza się zróżnicowane elementy infrastruktury parkowej związane z programem wypoczynkowo-rekreacyjnym tj.: ścieżka zdrowia, siłownia, wiaty i altany piknikowe, plac zabaw dla dzieci, ścieżka dydaktyczna o tematyce przyrodniczej lub/i historycznej, obiekty sezonowe oraz toalety przenośne, pomosty itp.,
- obowiązuje zachowanie wskazanego na rysunku planu szpaleru drzew,
- dla poszczególnych elementów wyposażenia parku tj. ławki, kosze na odpady, stojaki na rowery, latarnie itp. obowiązuje ujednolicenie pod względem stylistyki i stosowanych materiałów,
- dla obsługi programu rekreacyjnego dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych sytuowanych w sąsiedztwie ulic Zachodniej i/lub Kasztanowej,
- dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- dla nawierzchni ciągów pieszych i miejsc postojowych obowiązują materiały wodoprzepuszczalne, z dopuszczeniem dla ciągu pieszo-rowerowego nawierzchni asfaltowej lub z elementów prefabrykowanych (np. kostek lub płyt),

- f) obowiązuje utrzymanie drożności istniejącego na dz. nr ew. 309/1 rowu z możliwością jego przebudowy, w sposób zapewniający jego prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem funkcji odwodnienia ulic Zachodniej i Polnej;

5) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:

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

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie ustala się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie parku stanowiącego funkcjonalno-przestrzenną całość obejmującą: zielen, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, oświetlenie i inne elementy wyposażenia parku,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

c) obowiązuje zabezpieczenie powiązań funkcjonalnych w formie głównego ciągu pieszo-rowerowego i ciągów drugorzędnych pieszych, zapewniających dostęp do parku oraz poszczególnych jego elementów programu rekreacyjno-sportowego; wskazane na rysunku planu przebiegi ciągów mają charakter orientacyjny, ich ostateczna lokalizacja będzie określona w projekcie zagospodarowania terenu określającego rodzaj i rozmieszczenie poszczególnych elementów zagospodarowania,

d) dodatkowo w ramach zagospodarowania parku ustala się:

- wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalne ukształtowanie doliny, za wyjątkiem prac związanych z przebudową lub odtworzeniem dawnych stawów rybnych w formie zbiorników wodnych o charakterze dekoracyjnym, krajobrazowym i retencyjnym,
- obowiązuje wkomponowanie układu wodnego ze wskazaniem przebudowy lub odtworzenia dawnych stawów rybnych, o których mowa w tiret pierwsze,
- w kształtowaniu zieleni należy uwzględnić oś widokową w położonym w bezpośrednim sąsiedztwie (poza obszarem objętym planem) parku dworskim wpisanym do rejestru zabytków,
- obowiązuje zachowanie wskazanego na rysunku planu szpaleru drzew,
- dopuszcza się zróżnicowane elementy infrastruktury parkowej związane z programem wypoczynkowo-rekreacyjnym tj.: ścieżka zdrowia, siłownia, wiaty i altany piknikowe, plac zabaw dla dzieci, ścieżka dydaktyczna o tematyce przyrodniczej lub/i historycznej, obiekty sezonowe oraz toalety przenośne, pomosty itp.,
- dla poszczególnych elementów wyposażenia parku tj. ławki, kosze na odpady, stojaki na rowery, latarnie itp. obowiązuje ujednolicenie pod względem stylistyki i stosowanych materiałów,
- dla obsługi programu rekreacyjnego dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych sytuowanych w sąsiedztwie ulic Zakładowej lub/i Południowej lub/i Zachodniej,
- dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- dla nawierzchni ciągów pieszych i miejsc postojowych obowiązują materiały wodoprzepuszczalne, z dopuszczeniem dla ciągu pieszo-rowerowego nawierzchni asfaltowej lub z elementów prefabrykowanych (np. kostek lub płyt);

5) zasady obsługi komunikacji w zakresie infrastruktury technicznej:

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

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia:

Symbol terenu	Zasady zagospodarowania
1KDD	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7,0 do 18,0 m, - zakończona placem do zawracania,
2KDD	- trójkąt widoczności ul. Zakładowej, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0,0 do 7,4 m,

3KDD	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, - zakończona placem do zawracania,
4KDD	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, - zakończona placem do zawracania,
5KDD	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 do 7,5 m,
6KDD	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, - zakończona placem do zawracania,
7KDD	- droga istniejąca – fragment ul. Zachodniej, - droga częściowo położona w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 2,4 m do 3,5 m,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) dla dróg publicznych oznaczonych symbolami: 5KDD, 6KDD obowiązują lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: 4,0 m,

c) lokalne poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KPP**, **2KPP**, **3KPP** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszej;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,

b) projektowany ciąg piesz,

c) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

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

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/101/16 Rady Gminy Czerniewice z dnia 22 marca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 1731);

2) 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);

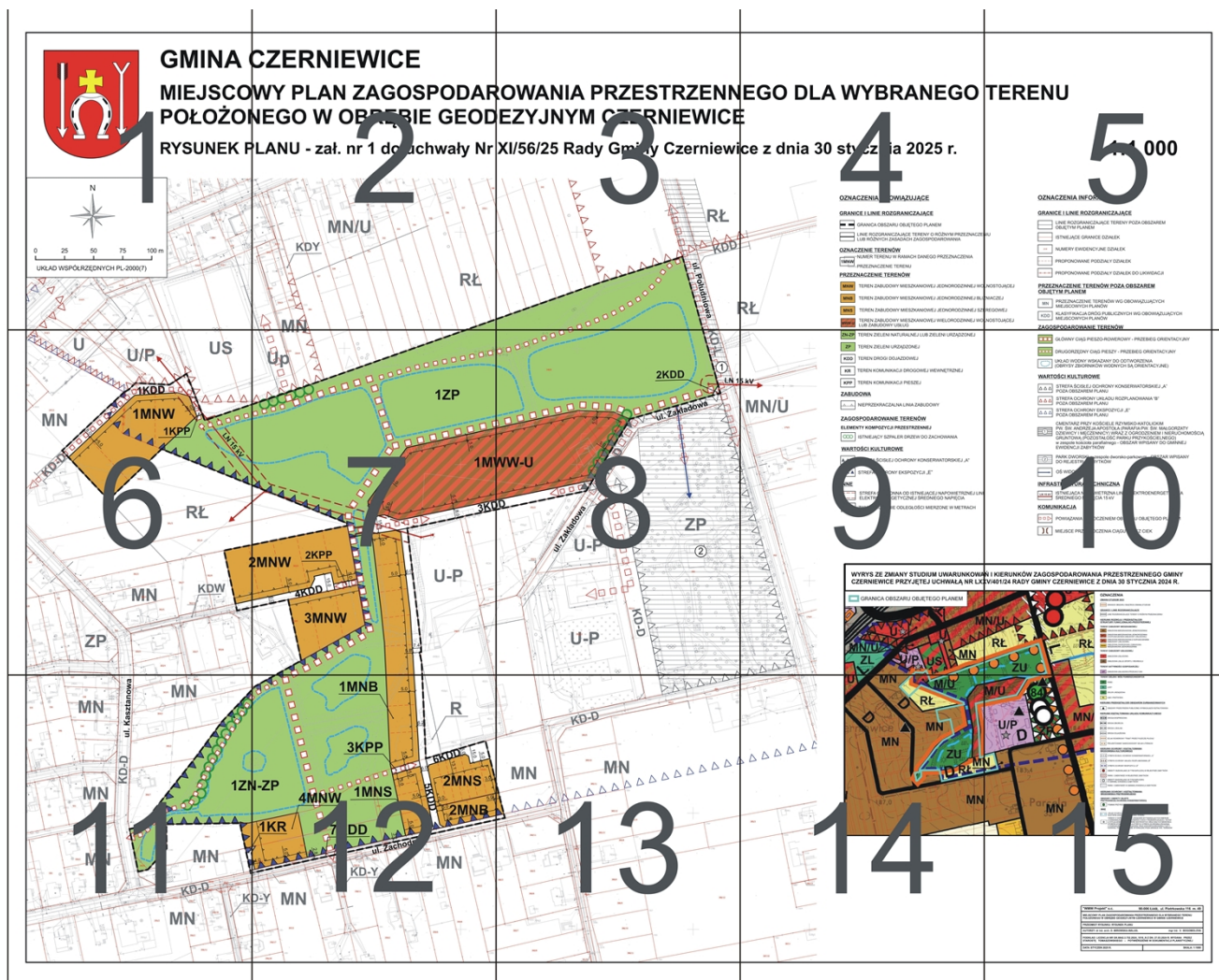
3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice, o którym mowa w pkt 1, zatwierdzonej uchwałą Nr III/18/24 Rady Gminy Czerniewice z dnia 11 czerwca 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2024 r. poz. 5807).

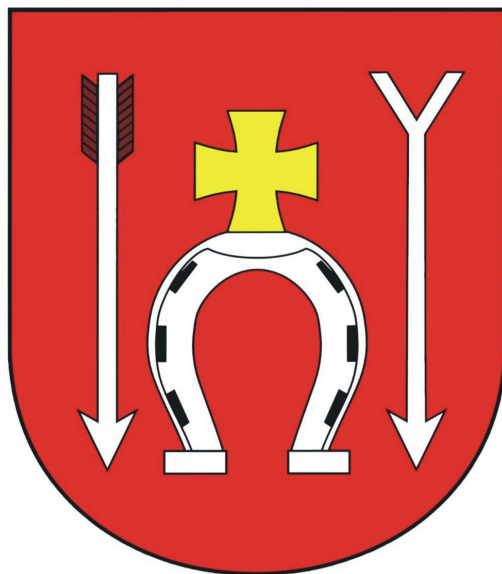
§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerniewice.

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

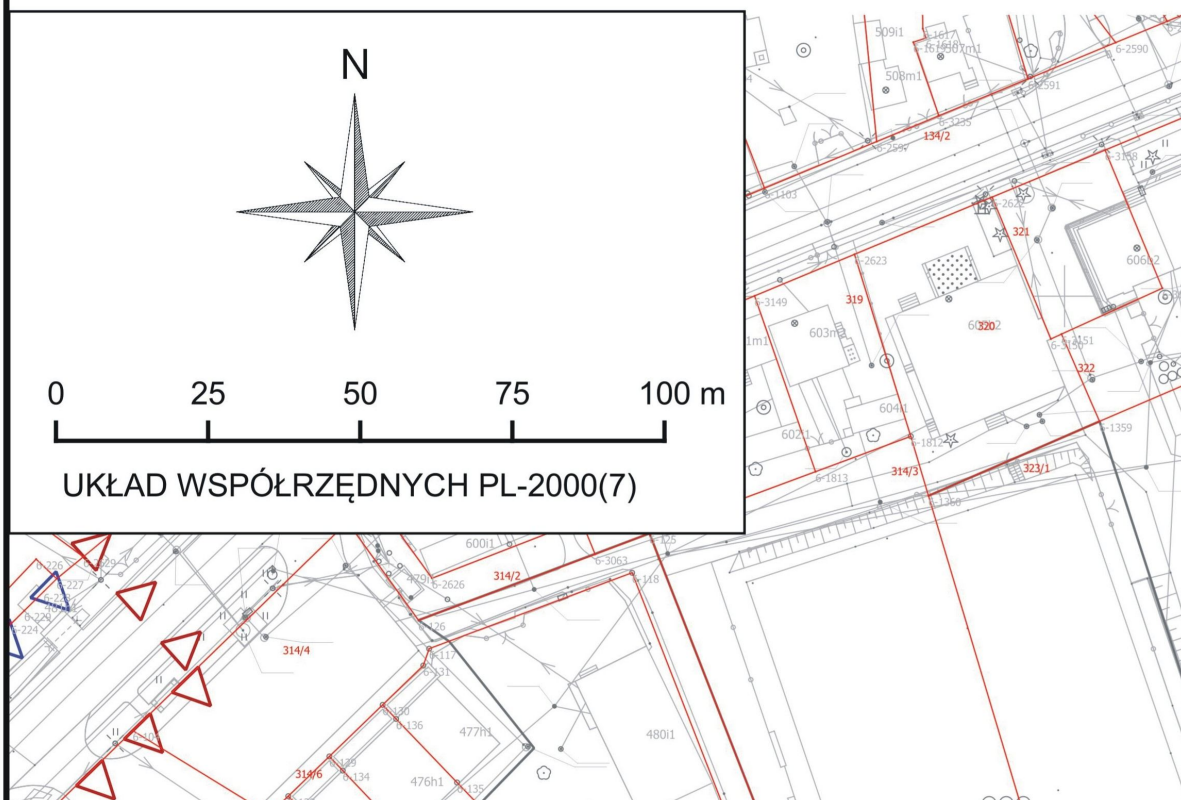
Przewodniczący Rady Gminy
Czerniewice

Jarosław Kępa





GMINA MIEJSKO POŁOŻON RYSUNEK P

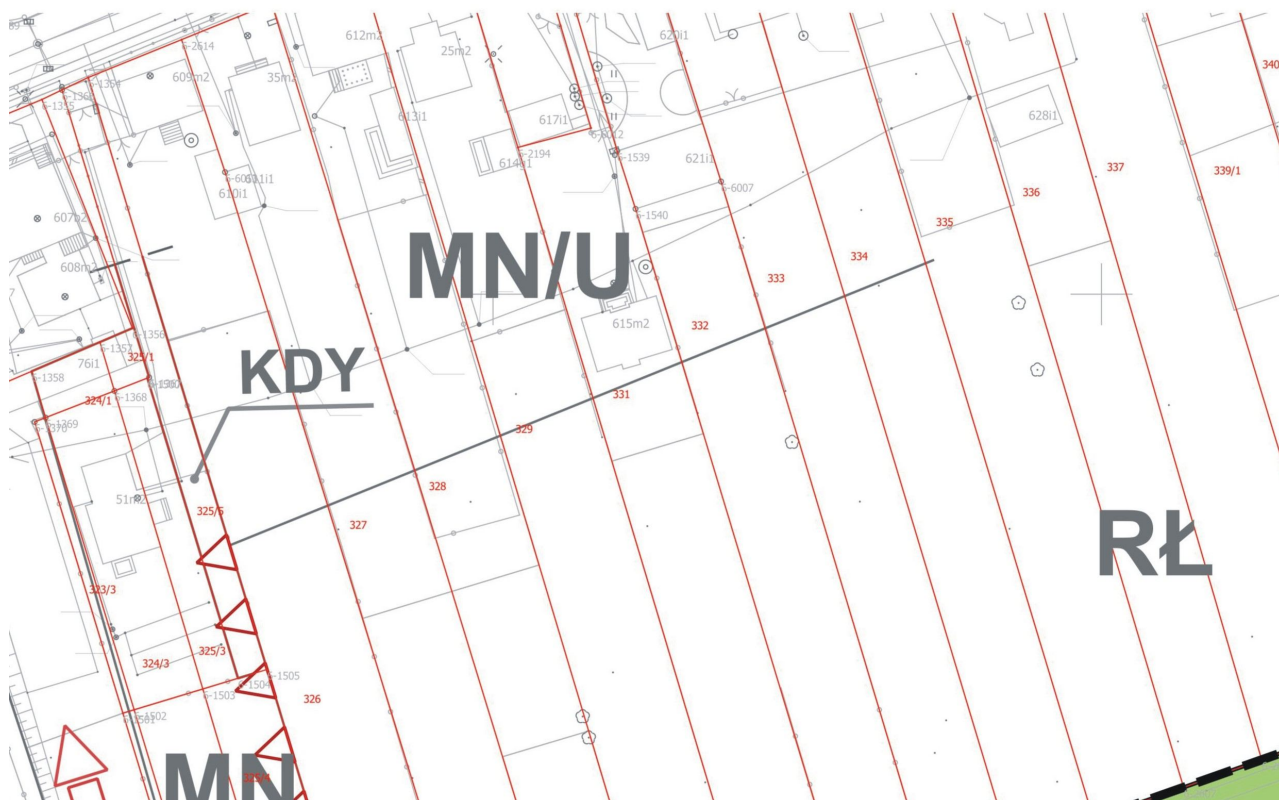


Rysunek planu - fragment nr 1

CZERNIEWICE

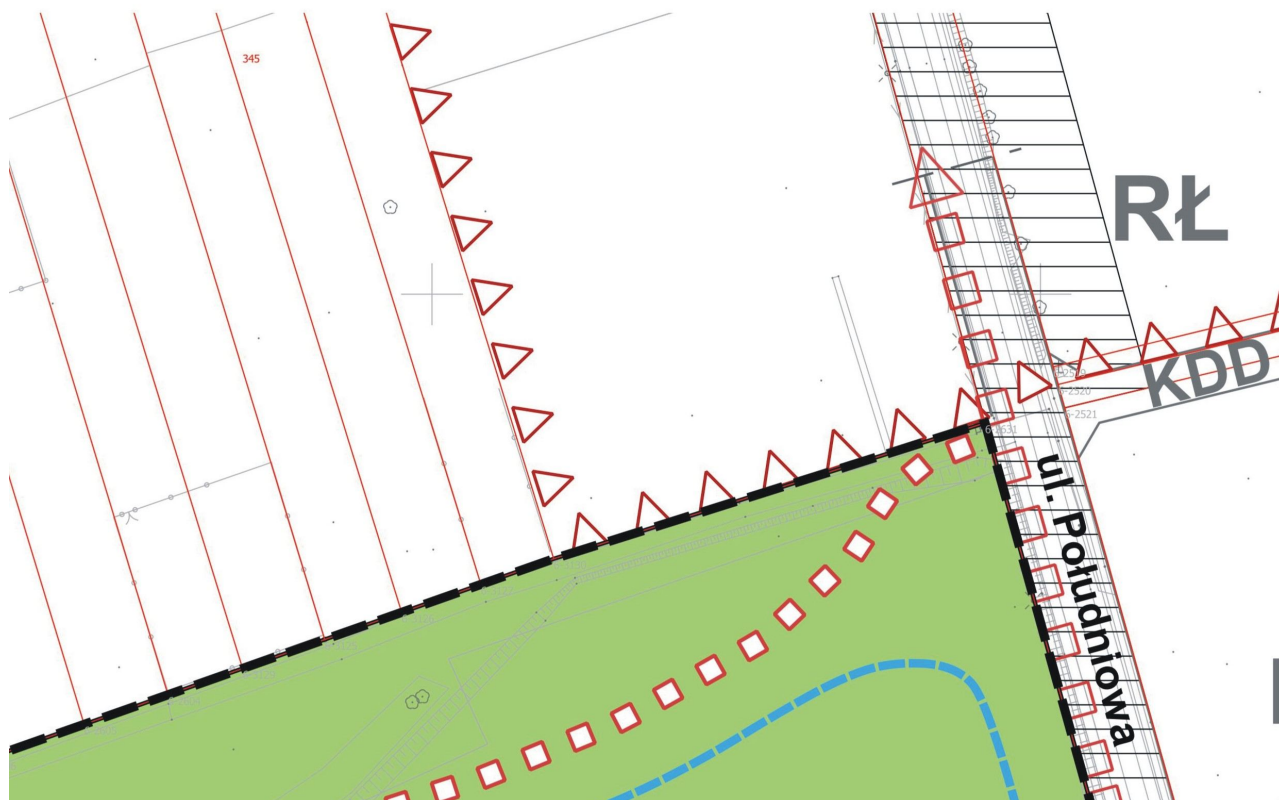
WY PLAN ZAGOSPODAR NEGO W OBREMBIE GEOD

PLANU - zał. nr 1 do uchwały Nr



Rysunek planu - fragment nr 2

PROJEKT PRZESTRZENNY MIASTO CZERNIEWICE XI/56/25 Rady Gminy Czarniewi

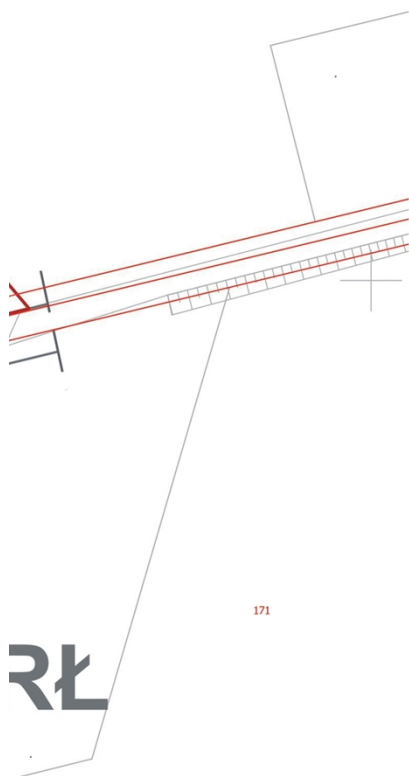


Rysunek planu - fragment nr 3

REGULAMIN DLA WYBRANEGO

...

z dnia 30 stycznia 2025 r.



OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW



NUMER TERENU W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA

PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WO



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŻ



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZE



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WO I
LUB ZABUDOWY USŁUG

Rysunek planu - fragment nr 4

TERENU

1:1 000

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

VIU

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
	NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
	PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK
	PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK DO LIKWIDACJI

LNOSTOJĄCEJ

ŻNIACZEJ

REGOWEJ

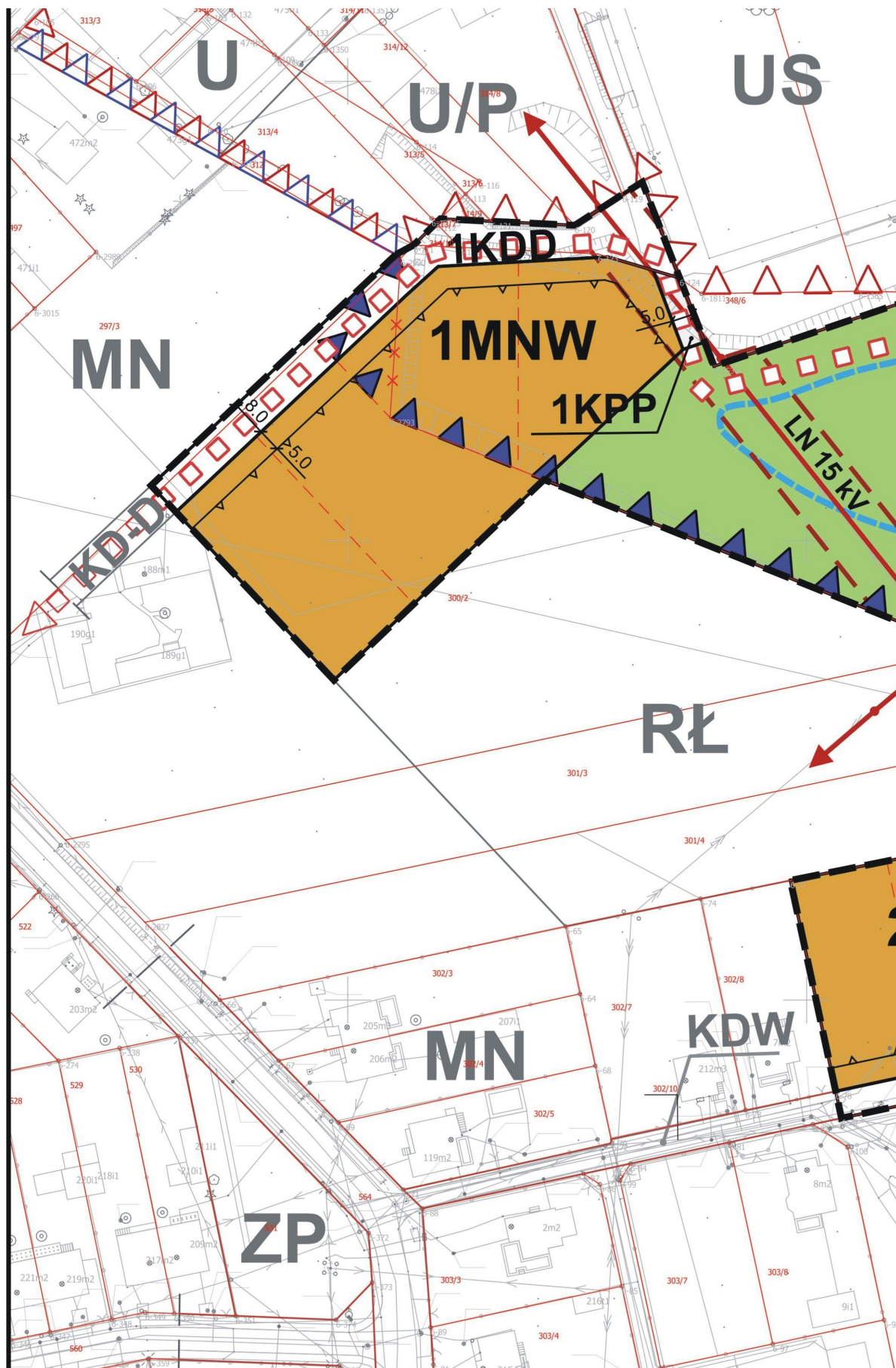
LNOSTOJĄCEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

	PRZEZNACZENIE TERENÓW WG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW
	KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH WG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW

ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW

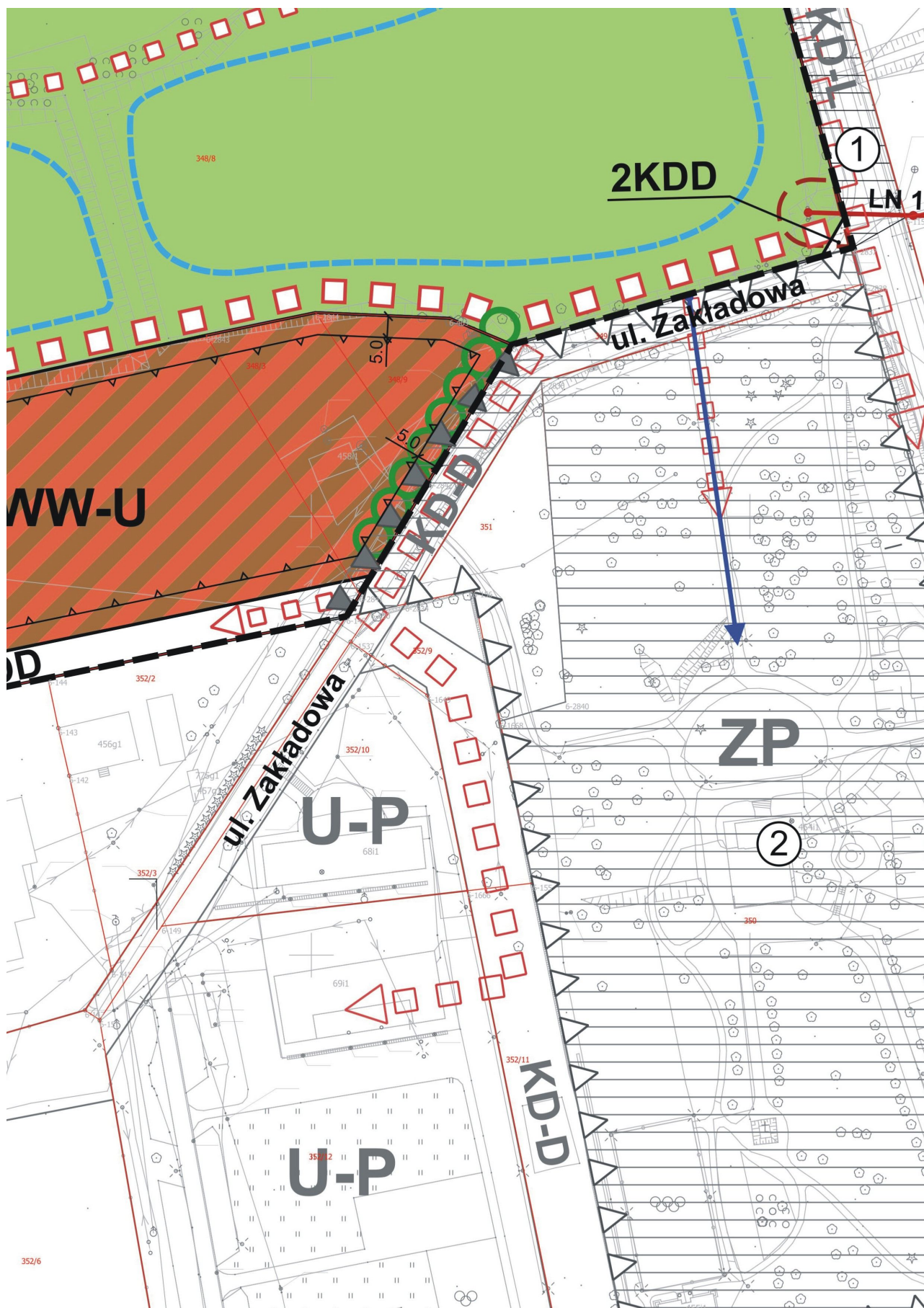
Rysunek planu - fragment nr 5



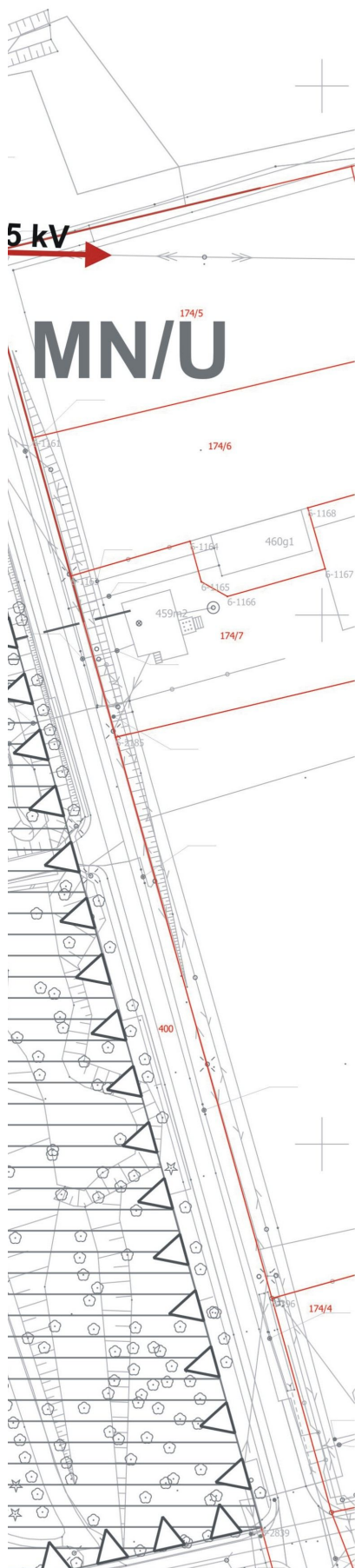
Rysunek planu - fragment nr 6



Rysunek planu - fragment nr 7



Rysunek planu - fragment nr 8



ZN-ZP TEREN ZIELENI NATURALNEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

KPP TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ

ZABUDOWA

 NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW

ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ

 ISTNIEJĄCY SZPALER DRZEW DO ZACHOWANIA

WARTOŚCI KULTUROWE

 STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „A”

 STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI „E”

INNE

 STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

 ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWA CZERNIEWICE PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR LX

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



Rysunek planu - fragment nr 9

GŁÓWNY CIĄG PIESZO-ROWEROWY - PRZEBIEG ORIENTACYJNY

DRUGORZĘDNY CIĄG PIESZY - PRZEBIEG ORIENTACYJNY

UKŁAD WODNY WSKAZANY DO ODTWORZENIA
(OBRYSY ZBIORNIKÓW WODNYCH SĄ ORIENTACYJNE)

WARTOŚCI KULTUROWE

STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „A”
POZA OBSZAREM PLANU

STREFA OCHRONY UKŁADU ROZPLANOWANIA “B”
POZA OBSZAREM PLANU

STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI „E”
POZA OBSZAREM PLANU

CMENTARZ PRZY KOŚCIELE RZYMSKO-KATOLICKIM
PW. ŚW. ANDRZEJA APOSTOŁA (PARAFIA PW. ŚW. MAŁGORZATY
DZIEWICY I MĘCZENNICY) WRAZ Z OGRODZENIEM I NIERUCHOMOŚCIĄ
GRUNTOWĄ (POZOSTAŁOŚĆ PARKU PRZYKOŚCIELNEGO)
w zespole kościoła parafialnego - OBSZAR WPISANY DO GMINNEJ
EWIDENCJI ZABYTEKÓW

PARK DWORSKI w zespole dworsko-parkowym - OBSZAR WPISANY
DO REJESTRU ZABYTEKÓW

OŚ WIDOKOWA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

ISTNIEJĄCA NAPIOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

KOMUNIKACJA

POWIĄZANIA Z OTOCZENIEM OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

MIEJSCE PRZEKROCZENIA CIĄGU PRZEZ CIEK

Ń I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
CV/401/24 RADY GMINY CZERNIEWICE Z DNIA 30 STYCZNIA 2024 R.

OZNACZENIA

ZMIANA STUDIUM 2023

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

KIERUNKI ROZWOJU I PRZESZTAŁCEN
STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MNIU** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- M/U** ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM/MN** ZABUDOWA ZAGRODOWA I ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

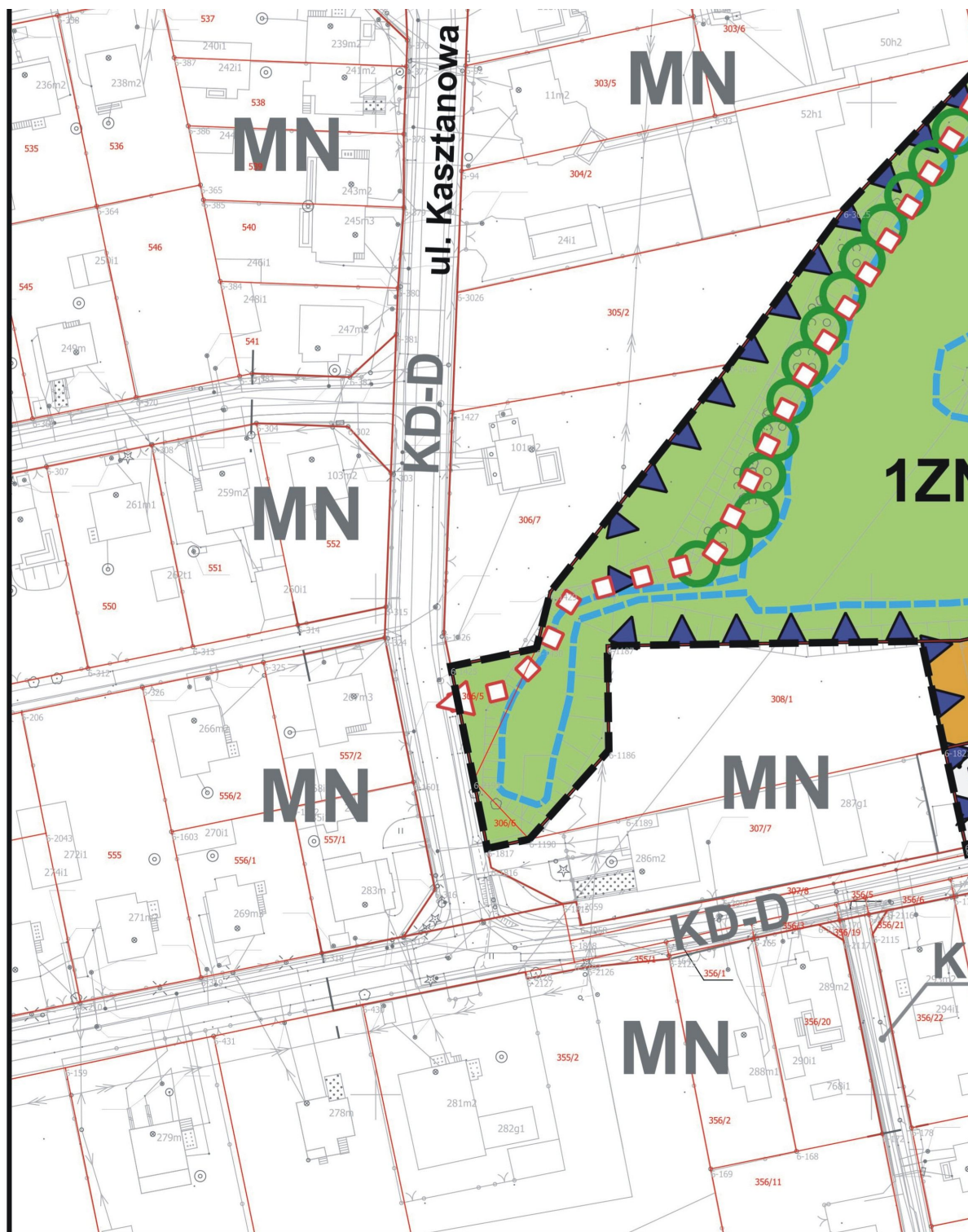
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U** ZABUDOWA USŁUGOWA
- US** ZABUDOWA USŁUG SPORTU I REKREACJI

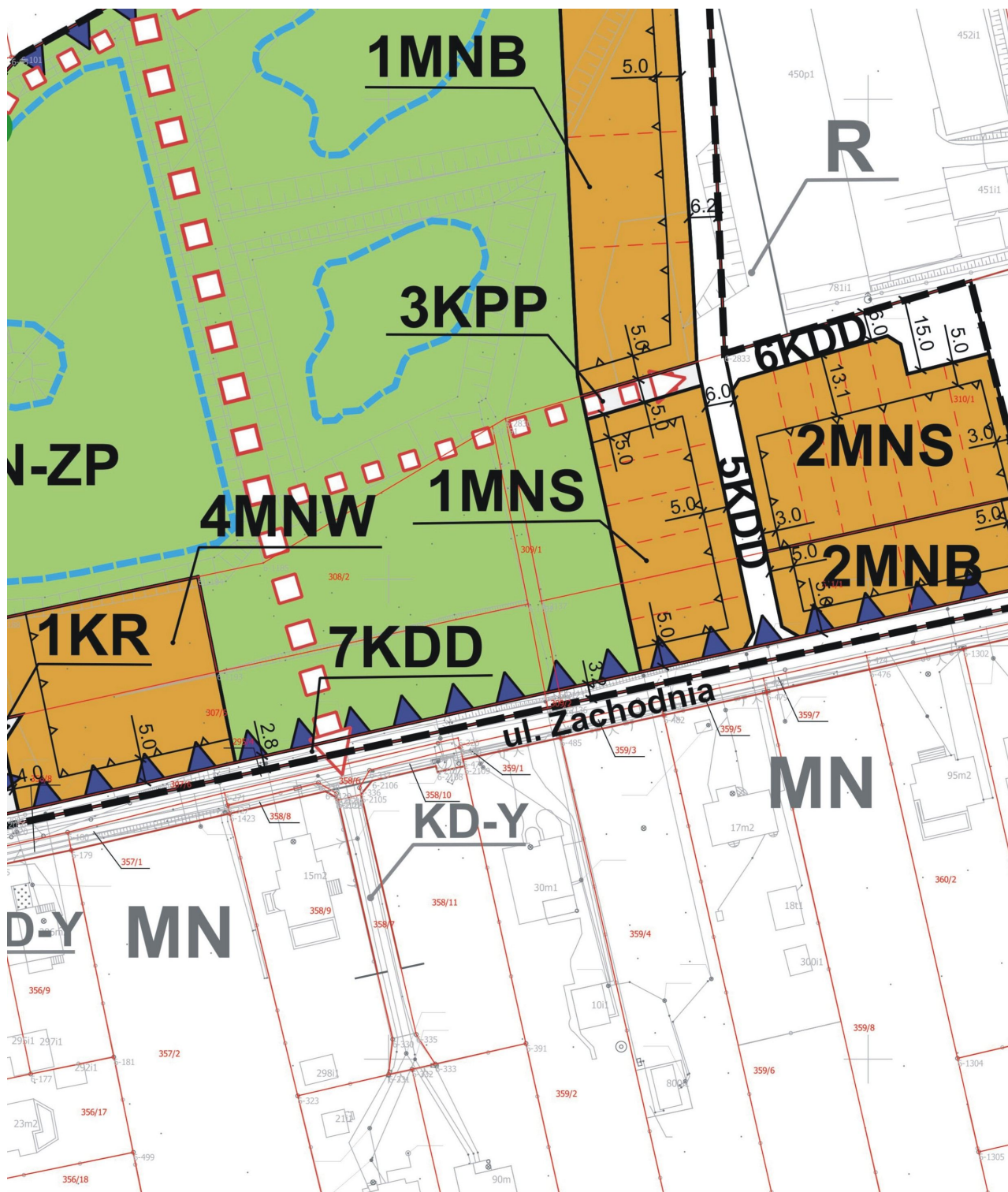
TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

- UP** ZABUDOWA USŁUGOWO-PRODUKCYJNA

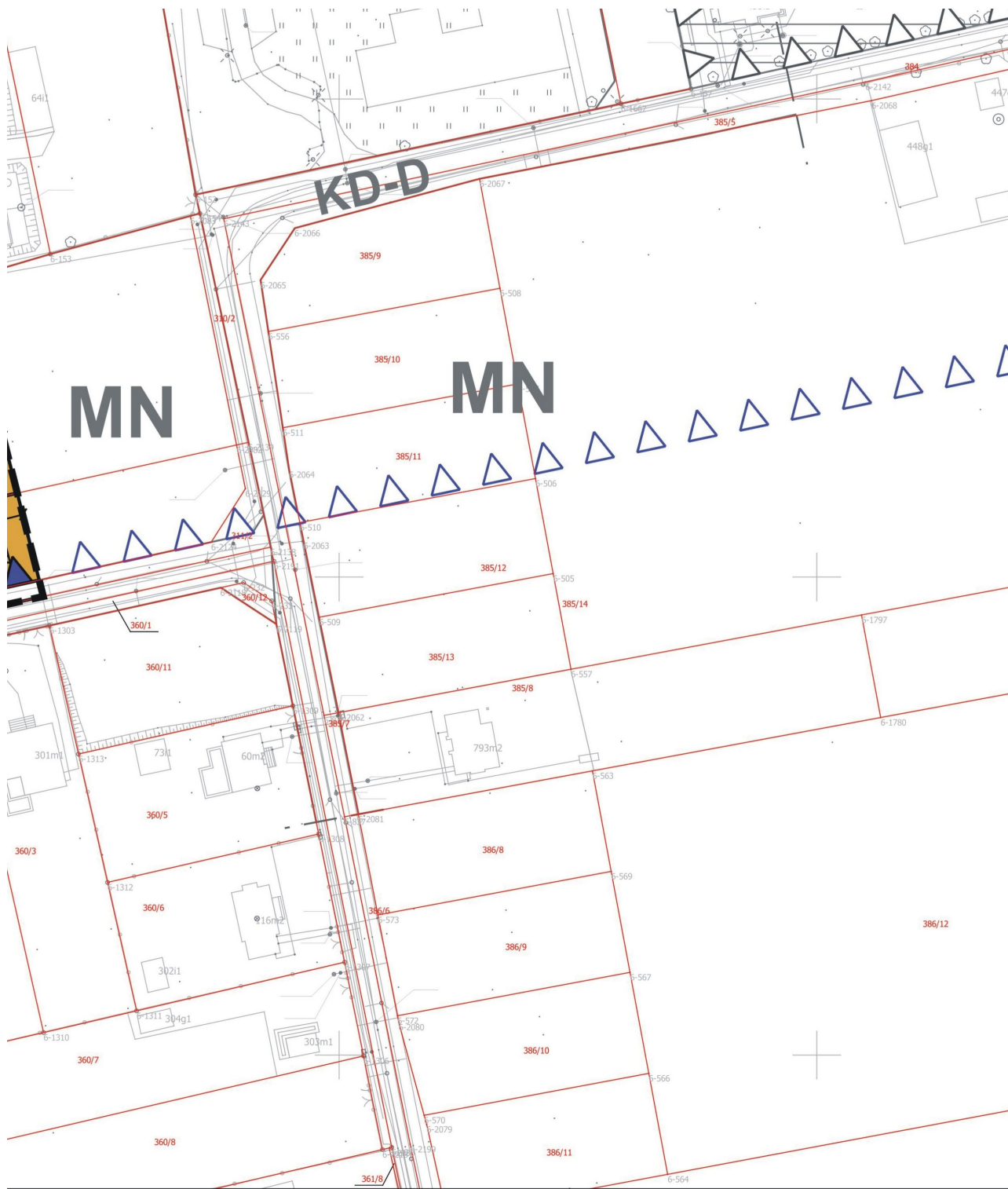
Rysunek planu - fragment nr 10



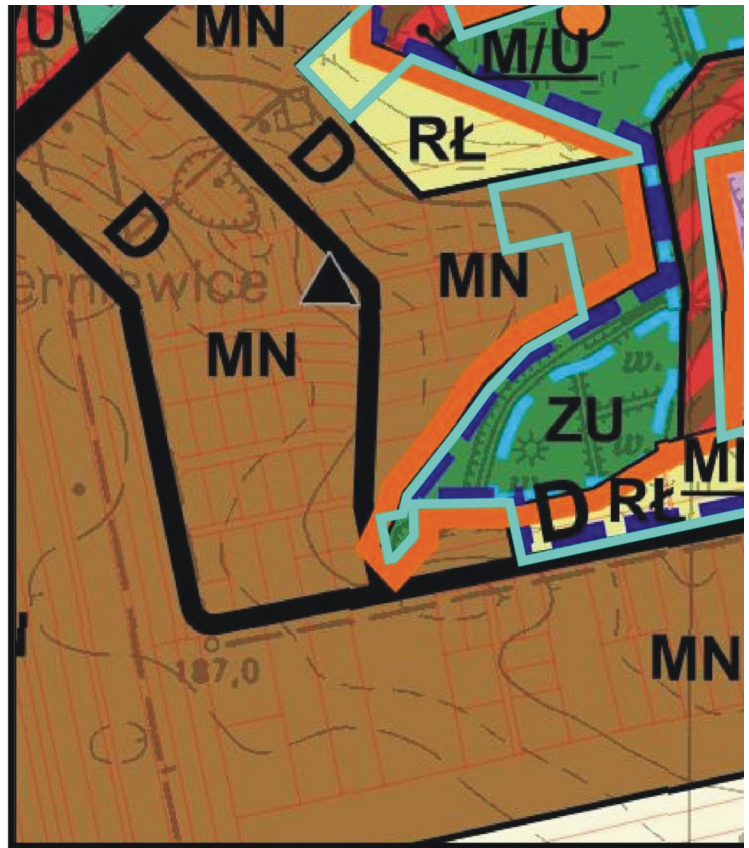
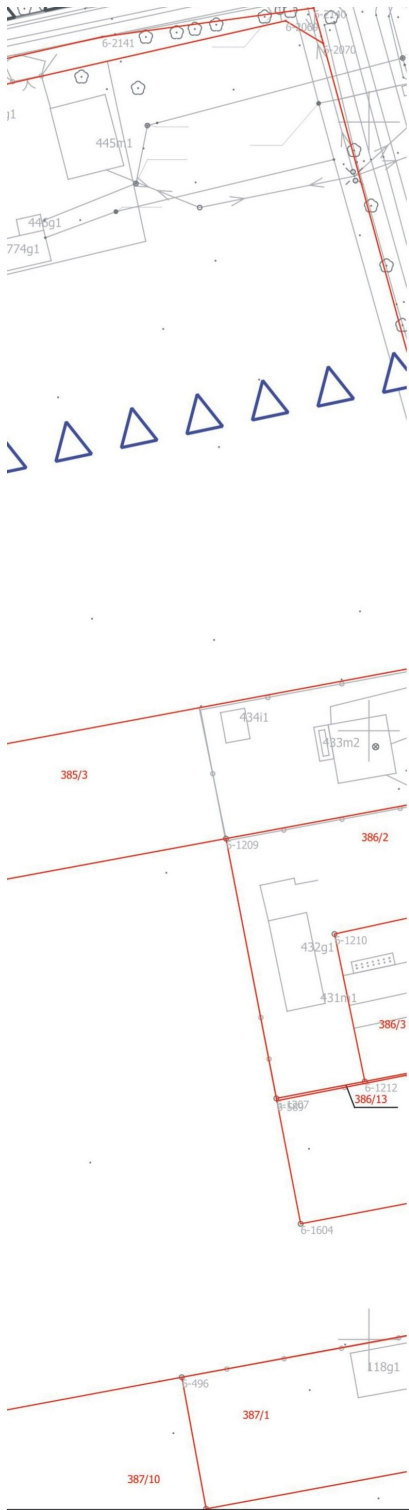
Rysunek planu - fragment nr 11



Rysunek planu - fragment nr 12



Rysunek planu - fragment nr 13



Rysunek planu - fragment nr 14



- TERENY ZIELENI I WÓD POWIERZCHNIOWYCH**
- ZP** PARKI
 - ZL** LASY
 - ZU** ZIELEŃ URZĄDZONA
 - RŁ** ŁĄKI I PASTWISKA
- KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENŃ OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH**
- ▲** OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ WYMAGAJĄCE KSZTAŁTOWANIA
- KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO**
- S** DROGA EKSPRESOWA
 - Z** DROGA ZBIORCZA
 - L** DROGA LOKALNA
 - D** DROGA DOJAZDOWA
 - SZLAK ROWEROWY "TRAKT PRZESZCZĘ PILICKĄ"
 - PROJEKTOWANY SAMOCHODOWY SZLAK LITERACKI
- KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**
- △△△** STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „A”
 - ▲▲▲** STREFA OCHRONY UKŁADU ROZPLANOWANIA „B”
 - STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI „E”
 - OBIEKTY BUDOWLANE (W TYM KAPLICZKI) W REJESTRZE ZABYTKÓW
 - PARKI I CMENTARZE W REJESTRZE ZABYTKÓW
 - OBIEKTY BUDOWLANE (W TYM KAPLICZKI) W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - PARKI I CMENTARZE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE PRZYRODNICZĄ OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ**
- POMNIK PRZYRODY (LICZBA DRZEW)
- INNE**
- UKŁAD HYDROLOGICZNY (CIEK WODNY, DAWNE STAWY) DO UŚCISŁENIA NA ETAPIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - ★** TERENY Z DOPUSZCZENIEM URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW (Z WYŁĄCZENIEM ELEKTROWNI WIAТРOWYCH ORAZ MAŁYCH MIKROREAKTORÓW ATOMOWYCH), DLA KTÓRYCH STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU NIE MOŻE WYKRACZAĆ POZA GRANICE WW. TERENÓW

"WMW Projekt" s.c.		90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CZERNIEWICE W GMINIE CZERNIEWICE			
PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU			
AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAS,		mgr inż. V. BOGOMOŁOVA	
PODKŁAD: LICENCJA NR GK.6642.3.752.2024_1016, N Z DN. 27.03.2024 R. WYDANA PRZEZ STAROSTĘ TOMASZOWSKIEGO – POTWIERDZENIE W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ			
DATA: STYCZEŃ 2025 R.		SKALA: 1:1000	

Rysunek planu - fragment nr 15

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/56/25

Rady Gminy Czerniewice

z dnia 30 stycznia 2025 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, 1907, 1940) 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, 1907, 1940), ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1717), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1145, 1222, 1717), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1530 z późn. zm.).

Realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z wydatkami związanymi z inwestycjami z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Należy do nich zaliczyć: wykup gruntów pod realizację projektowanych dróg i ciągów publicznych (tereny oznaczone symbolami: KDD – teren drogi dojazdowej, KPP – teren komunikacji pieszej) oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągów i kanalizacji sanitarnej. Powyższe wydatki wynikają z przeznaczenia części obszaru dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym rodzaju i intensywności:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: szeregowej, bliźniaczej, wolnostojącej.

Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie ulic wyposażonych w podstawowe media, dzięki czemu koszty związane z realizacją nowych odcinków sieci infrastrukturalnych zostaną ograniczone.

Realizacja wymienionych inwestycji może zostać rozłożona w czasie, dzięki czemu budżet gminy będzie obciążany ich kosztami stopniowo. Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowych gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.

Realizacja ustaleń planu będzie również wiązała się z wpływami do budżetu gminy, które mogą pochodzić m.in. z renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej. Główne źródło dochodów będą jednak stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatków od nieruchomości, co jest związane ze zmianą przeznaczenia terenów na budowlane.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/56/25

Rady Gminy Czerniewice

z dnia 30 stycznia 2025 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