

**UCHWAŁA NR XXXI/131/26
RADY MIEJSKIEJ W OSJAKOWIE**

z dnia 30 września 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr ewid. 983, obręb Czernice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 oraz 912), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 oraz 912), w związku z uchwałą Nr XVI/81/25 Rady Miejskiej w Osjakowie z dnia 22 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 983, obręb Czernice, stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń planu ogólnego Gminy Osjaków przyjętego uchwałą Nr XXX/128/26 Rady Miejskiej w Osjakowie z dnia 27 sierpnia 2026 r., Rada Miejska w Osjakowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 983, obręb Czernice, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiących załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru planu, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr XVI/81/25 Rady Miejskiej w Osjakowie z dnia 22 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 983, obręb Czernice.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwane dalej liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne oraz symbol klasy przeznaczenia terenu;
- 5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 6) wymiar wyrażony w metrach.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenu wyznacza się teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu U-P oraz wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przeznaczenia wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług kultu religijnego, teren

elektrowni wiatrowej, teren niesklasyfikowany – teren usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Na terenie usług lub produkcji U-P dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się ukształtowanie zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków i wiat: 15,0 m;
 - b) silosów: 20,0 m; mierzona od najwyższego punktu dachu silosu do najniżej położonego poziomu terenu przylegającego do silosu,
 - c) obiektów kontenerowych, wolnostojącej zabudowy systemami fotowoltaicznymi: 5,0 m,
 - d) wolnostojących kominów i masztów: 30,0 m, przy czym dla infrastruktury telekomunikacyjnej stosuje się wymogi przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - e) pozostałych obiektów budowlanych: 15,0 m;
- 7) dachy:
 - a) budynków, wiat, altan, obiektów kontenerowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40°, dachy płaskie o nachyleniu do 12°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dachy łukowe,
 - b) silosów: dachy płaskie o nachyleniu do 12°, dachy stożkowe o nachyleniu połaci do 40°;
- 8) warunki lokalizacji budynków w obszarze regulują łącznie:
 - a) wyznaczone na rysunku planu:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV,
 - b) przepisy odrębne z zakresu budownictwa, w tym z zakresie odległości od granicy lasu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określa najmniejszą dopuszczalną odległość lica ścian i słupów budynków, wiat, altan, obiektów kontenerowych, wolnostojącej zabudowy systemami fotowoltaicznymi od linii rozgraniczających;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000,0 m².

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami §5;

- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby zakładów;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zakaz lokalizacji instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów; zakaz nie dotyczy wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę z uwzględnieniem podziału na frakcje odpadów;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji nieodrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 7) teren nie zalicza się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 8) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §12 pkt 5;
- 9) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §12 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
 - c) obszar zlokalizowany jest poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP); gospodarowanie wodami oraz ich ochrona muszą być realizowane poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami;
- 10) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,
 - c) zakaz lokalizacji składowisk odpadów; zakaz nie dotyczy wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 11) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**: poprzez respektowanie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w związku z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, zgodnie z ustaleniami §9 pkt 1.

§ 7. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

§ 8. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich zagospodarowaniu:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, o szerokości 15,0 m, której środek stanowi oś linii; w strefie zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych budynków i obiektów budowlanych oraz wykonywanie robót budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
- b) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;

2) innych wymogów nie ustala się.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 2000,0 m²
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 5^\circ$.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu usług lub produkcji U-P z terenu drogi publicznej położonej poza obszarem (drogi powiatowej 4529E) z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) w zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w liczbie nie mniejszej niż: 1 na 3 pracowników zatrudnionych na zmianie,
 - b) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży,
 - c) nakaz urządzenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc wynosi 6–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100,
 - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100, przy czym na każde kolejne 25 miejsc nakazuje się realizację 1 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) przy wyliczaniu liczby miejsc do parkowania stosuje się matematyczne reguły zaokrąglania,
 - e) w zakresie urządzania stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefie zamieszkania i strefie ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

§ 12. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę,

- b) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy,
- c) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b oraz sieci zlokalizowane poza obszarem,
- d) ustalone w planie minimalne średnice przewodów sieci dotyczą wyłącznie przewodów sieciowych, nie dotyczą przyłączy i instalacji wewnętrznych;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz budownictwa; dla celów gospodarczych, w tym nawadniania zieleni, dopuszcza się wykorzystanie wód gruntowych oraz wód opadowych i roztopowych,
- b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- c) parametry sieci i jej wyposażenie muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
- d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie, do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków, podczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- d) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacyjnej:
 - grawitacyjnej – Ø150 mm,
 - ciśnieniowej – Ø60 mm;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; wody te muszą zostać odprowadzone do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących,
- b) w przypadku niekorzystnych warunków gruntowo wodnych i braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej pomimo zastosowania zbiorników, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do urządzeń wodnych lub do wód powierzchniowych,
- c) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, do ziemi lub wód powierzchniowych wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
- d) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej: Ø150 mm;

5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: zaopatrzenie dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii z zachowaniem

wymogów pkt 8; w zakresie stosowania instalacji, w których następuje spalanie paliw, stosuje się ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w szczególności w zakresie efektywności energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń;

6) w zakresie zaopatrzenia **w gaz**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
- b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych,
- c) minimalna średnica przewodów sieci gazowej – Ø40 mm,
- d) minimalna średnica przyłączy gazowych – Ø 25 mm;

7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym, przy czym:
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV nakazuje się realizować wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznych 15kV, skrajne przewody sieci nie mogą przebiegać w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy strefy,
 - stacje transformatorowe lokalizować w miejscach posiadających dostęp do drogi publicznej, bez konieczności respektowania wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych;

8) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii**:

- a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło, z zastrzeżeniem lit. b-f,
- b) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, instalacji do wytwarzania/otrzymywania biogazu (biogazowni), biopłynów oraz biowęgla,
- c) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, niebędących elektrowniami wiatrowymi w rozumieniu przepisów odrębnych, o średnicy wirnika nieprzekraczającej 4,0 m,
- d) dopuszcza się lokalizację zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego; mocy takiej instalacji nie ogranicza się,
- e) warunki lokalizacji wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego:
 - dopuszcza się lokalizację instalacji o mocy nieprzekraczającej 500kW,
 - sposób ustawienia paneli fotowoltaicznych nie może powodować odbijania promieni słonecznych w stronę dróg, w szczególności nie może powodować oślepiania kierowców; na panelach fotowoltaicznych nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych lub innych rozwiązań ograniczających efekt tzw. lustra wody,
 - teren pod ogniwami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie nakazuje się pozostawić spontanicznej sukcesji roślinności, zadarnić lub utrzymywać jako zadarniony z użyciem gatunków roślin miododajnych,
- f) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż wymienione w lit. b-e o mocy nieprzekraczającej 500kW;

9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne**:

- a) możliwość budowy i rozbudowy przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie kablowym lub napowietrznym,
- b) możliwość budowy i rozbudowy bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 13. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) warunki lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze, w tym w zakresie uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego, regulują przepisy odrębne dotyczące lotnictwa;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - b) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Osjaków.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Osjakowie

(-)Sabina Jasicka

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXI/131/26

Rady Miejskiej w Osjakowie

z dnia 30 września 2026 r.

Zalacznik1.pdf

**Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXXI/131/26
Rady Miejskiej w Osjakowie
z dnia 30 września 2026 r.**

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/131/26
Rady Miejskiej w Osjakowie
z dnia 30 września 2026 r.
Zalacznik2.pdf

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXI/131/26
Rady Miejskiej w Osjakowie
z dnia 30 września 2026 r.**

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/131/26
Rady Miejskiej w Osjakowie
z dnia 30 września 2026 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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**