DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 13 września 2017 r.

Poz. 5777

Elektronicznie podpisany przez:
Artur Słowik; MUW
Data: 2017-09-13 15:49:24

UCHWAŁA* NR XXXIX.336.2017
RADY GMINY CZERNICHÓW

z dnia 28 sierpnia 2017 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kamień

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Czernichów stwierdza, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kamień jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów oraz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI KAMIEŃ**, zwany dalej „planem".

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (sekcja 1 i 2) do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 1.
Obszar objęty planem

§ 3. Plan obejmuje obszar miejscowości Kamień w jej granicach administracyjnych o powierzchni 941,58 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Nr VII/86/07 Rady Gminy Czernichów z dnia z 27 kwietnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów (zmienionej uchwałą Nr IX/115/07 z dnia 29 czerwca 2007 roku oraz uchwałą Nr XLVIII.359.2014 z dnia 27 stycznia 2014 roku).

Rozdział 2.
Przepisy ogólne

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **terenie** – oznacza to fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym;

2) **wysokości zabudowy** – oznacza to całkowitą wysokość obiektów budowlanych, wyrażoną w metrach, mierzoną od projektowanego poziomu terenu przed obiektem budowlanym do jego najwyżej usytuowanego elementu. W przypadku budynków ich wysokość mierzy się od projektowanego poziomu terenu przed

* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

głównym wejściem do budynku do najwyżej położonego punktu budynku: kalenicy dachu lub krawędzi attyki;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie może być realizowana budowa budynków (ich nadziemnych części), z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię balkonów, tarasów, okapów, wykuszy, schodów i pochylni zewnętrznych, gzymsów, wiatrołapów i innych detali architektonicznych;

4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu pionowego budynku, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych największej powierzchniowo nadziemnej kondygnacji budynku, na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, daszków nad wejściem, a także schodów, pochylni lub ramp zewnętrznych;

5) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub jej części zawartej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych do zabudowy;

6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków (istniejących i projektowanych) na terenie inwestycji;

7) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;

8) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę albo zgłoszeniem;

9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073);

10) **urządzeniach budowlanych** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332);

11) **uzbrojeniu terenu** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;

12) **infrastrukturze telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. *o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych* (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 1537 z późn. zm.);

13) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.);

14) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*;

15) **budynkach rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynki rekreacji indywidualnej w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*;

16) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć tablice reklamowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;

17) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Na całym obszarze planu dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenów pod warunkiem, że łącznie dla obiektów istniejących i nowych, zostaną zachowane wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy określone dla tego terenu.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się sytuowanie nowych budynków lub ich rozbudowywanych (dobudowywanych) części w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 18 m.

3. W terenach gdzie istniejące parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów nie dotrzymują ustalonych planem wartości, zakazuje się powiększania powierzchni zabudowy oraz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków oraz ich część usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz poza liniami zabudowy z zachowaniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, zagospodarowania oraz przeznaczenia terenów przylegających do drogi.

5. W przypadku rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się :

1) zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy o nie więcej niż 15%;

2) odstępstwa o nie więcej niż 10^{o} od ustalonej geometrii dachów;

- jeżeli wynika to z konieczności nawiązania do kątów nachylenia połaci dachowych istniejących budynków lub ich części, a także jeśli wynika to z potrzeby dostosowania sposobu użytkowania poddasza (strychu) do celów użytkowych.

6. W obszarze planu ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** :

1) dla dróg oznaczonych symbolem KD-L: od 8 do 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

2) dla dróg oznaczonych symbolem KD-D: od 6 do 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

- zgodnie z rysunkiem planu.

7. Na całym obszarze planu zakazuje się:

a) realizacji tablic i urządzeń reklamowych świetlnych i podświetlanych o powierzchni powyżej 2 m^2;

b) sytuowania tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej powyżej 6 m^2 w terenach U oraz 3 m^2 w pozostałych terenach;

c) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na dachach budynków, ogrodzeniach, balustradach balkonów i tarasów.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Ustala się stosowanie proekologicznych systemów grzewczych: realizacja źródeł ciepła na paliwo ekologiczne (np. gaz, biomasa, ekogroszek, lekki olej opałowy, energia elektryczna). Sprawność cieplna kotłów musi wynosić, co najmniej 82%.

2. W terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne i pompy ciepła o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

3. Ustala się kwalifikację terenów oznaczonych symbolami:

1) **MN**, **MN-I** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) **MN/U** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

3) **RM** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;

4) **UO** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

5) **UT**, **US**, **US-I**, **US-II**, **ML, ML-I** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

4. Ustala się nakaz utrzymania ciągłości cieków wodnych i rowów melioracyjnych (ujawnionych i nieujawnionych na rysunku planu) w całym obszarze objętym planem oraz dopuszcza się wykonywanie przy nich robót budowlanych, konserwacyjnych, regulacyjnych i związanych z ochroną przed powodzią.

5. Dla stref sanitarnych: 50 i 150 m od terenów cmentarzy obowiązują ograniczenia zgodnie z odrębnymi przepisami sanitarnymi.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. W obszarze planu znajdują się następujące **obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków nieruchomych** : kościół parafialny p.w. Opieki MB z otoczeniem i ogrodzeniem z bramami w zespole kościoła (nr wpisu do rejestru: A-689), dla których obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

2. W obszarze planu znajdują się następujące **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków** :

1) Plebania w zespole kościoła;

2) Stodoła w zespole kościoła;

3) Lamus w zespole kościoła;

4) Studnia przy plebani;

5) Dom nr 34;

6) Stodoła obok domu nr 34;

7) Dom nr 70;

8) Dom nr 108;

9) Stodoła obok nr 184;

10) Dom nr 205;

11) Dom nr 210;

- wskazane na rysunku planu.

3. Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące zasady ochrony:

1) obowiązuje zachowanie kształtu dachu, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych oraz głównych otworów drzwiowych;

2) ustala się zakaz umieszczania na elewacji frontowej klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów spalinowych i wentylacyjnych, tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni ponad 0,8 m^2;

3) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania mające na celu dostosowanie budynków do współczesnych standardów użytkowych z zastrzeżeniem pkt 1.

4. W obszarze planu znajdują się kapliczki i krzyże, wskazane na rysunku planu, dla których ustala się nakaz zachowania gabarytu, co do formy obiektu i geometrii dachu, oraz materiałów z jakich są wykonane.

5. W obszarze planu znajdują się następujące **stanowiska archeologiczne** :

1) Cmentarzysko i osada z epoki brązu - 71;

2) Osada wczesnego średniowiecza - 72;

3) Ślad osadniczy z epoki kamienia - 73;

4) Domniemane grodzisko wczesnośredniowieczne - 74;

- dla których obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Rozdział 6.
Tereny objęte formami ochrony przyrody

§ 8. 1. Obszar planu częściowo znajduje się na terenie Rudniańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują szczególne zasady ochrony określone rozporządzeniem Nr 80/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 roku (Dz.U. Woj. Małop. Nr 654 poz. 3996 z dnia 20 października 2006 roku) oraz jego otuliny.

2. W obszarze planu znajdują się pomniki przyrody ożywionej: sześć drzew z gatunku lipa drobnolistna, lipa szerokolistna, i kasztanowiec biały oznaczone na rysunku planu, które podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.
Ustalenie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 9. 1. W obszarze planu znajdują się udokumentowane złoże kopalin pn. „Kamień-Odwozy” oraz część złóż węgla kamiennego pn. „Wisła-Północ” i „Spytkowice”, których granice wskazano na rysunku planu. Na terenie złoża „Kamień-Odwozy” zakazuje się rozbudowy istniejących budynków.

2. W obszarze planu znajdują się obszary:

1) szczególnego zagrożenia powodzią (obejmujące: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat; obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz obszary pomiędzy linią brzegu Wisły, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału), oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **01ZZ**, dla których obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią;

2) gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, których granice zostały oznaczone na rysunku planu;

3) narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **02ZZ**.

3. W strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych, oznaczonej na rysunku planu, w odległości do 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej:

1) obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią;

2) dopuszcza się realizacje obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami dla danego terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

4. W obszarze objętym planem znajduje się aktywne osuwisko, którego granice zostały wskazane na rysunku planu.

Rozdział 8.
Przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów oraz krajobrazu

§ 10. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01MN-32MN oraz 01MN-I - 03MN-I**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do jej funkcjonowania.

2) zakazuje się realizacji:

a) zabudowy szeregowej,

b) infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu;

3) dopuszcza się realizację:

a) budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni użytkowej do 50 m^2,

b) budynków inwentarskich o powierzchni użytkowej do 35 m^2,

c) budynków usługowych o powierzchni użytkowej do 80 m^2,

d) lokali usługowych w budynkach mieszkalnych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) dojść i dojazdów,

g) miejsc postojowych,

h) zieleni,

i) obiektów małej architektury,

j) ciągów pieszych i rowerowych;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- w terenach MN: 50%,

- w terenach MN-I: 70%;

c) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

d) geometria dachów:

- w terenach MN: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37^o - 45^o. Dopuszcza się kąt nachylania połaci dachowych z przedziału 20^o - 45^o dla zabudowy o wysokości do 6 m,

- w terenach MN-I: dwu lub czterospadowe, ojednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37^o - 45^o z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz główną kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku; dach z wyraźnie akcentowaną linią okapu. Dopuszcza się kąt nachylania połaci dachowych z przedziału 20^o - 45^o dla zabudowy o wysokości do 6 m;

e) gabaryty zabudowy:

- w terenach MN: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 25 m,

- w terenach MN-I: rzut budynku prostokątny – wydłużony, z dopuszczeniem ganków i podcieni o skrajnych wymiarach do 25 m;

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,5;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie (liczone łącznie z garażem),

b) usługi: minimum 1 miejsce na każde 80 m^2 powierzchni użytkowej w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) w terenach MN: 700 m^2,

b) w terenach MN-I: 1200 m^2,

– z dopuszczeniem wydzielania działek budowlanych o mniejszej powierzchni w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej;

7) w terenach MN-I ustala się zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 25 m od granicy lasu oraz zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 15 m od granicy lasu.

2. Wyznacza się **tereny zabudowy letniskowej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01ML-02ML oraz 01ML-I - 04ML**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: budynki rekreacji indywidualnej wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do jej funkcjonowania.

2) zakazuje się realizacji:

a) zabudowy szeregowej i bliźniaczej,

b) infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu;

3) dopuszcza się realizację:

a) budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni użytkowej do 35 m^2,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojść i dojazdów,

d) miejsc postojowych,

e) zieleni,

f) obiektów małej architektury,

g) ciągów pieszych i rowerowych;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37^o - 45^o,

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 16 m,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,4;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej (liczone łącznie z garażem);

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- w terenach ML: 900 m^2,

- w terenach ML-I: 2000 m^2,

– z dopuszczeniem wydzielania działek budowlanych o mniejszej powierzchni w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

3. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01MN/U-11MN/U**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do jej funkcjonowania.

2) zakazuje się realizacji:

a) zabudowy szeregowej,

b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2,

c) infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu;

3) dopuszcza się realizację:

a) budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni użytkowej do 50 m^2,

b) budynków inwentarskich o powierzchni użytkowej do 35 m^2,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojść i dojazdów,

e) miejsc postojowych,

f) zieleni,

g) obiektów małej architektury,

h) ciągów pieszych i rowerowych;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37º - 45º. Dopuszcza się kąt nachylania połaci dachowych z przedziału 20º - 45º dla zabudowy o wysokości do 6 m,

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 40 m,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) zabudowa mieszkaniowa: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie (liczone łącznie z garażem),

b) usługi handlu: minimum 1 miejsce na każde 30 m^2 powierzchni sprzedaży w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) gastronomia: minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc konsumpcyjnych w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

d) hotele, motele, pensjonaty: minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc noclegowych w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

e) przychodnie, gabinety lekarskie: minimum 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

f) inne usługi, rzemiosło: minimum 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m^2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszej powierzchni w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

4. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01U-07U**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej (budynki użyteczności publicznej jak np. biurowe, handlowe, gastronomiczne, hotele, motele, pensjonaty, oraz budynki związane z kulturą, służbą zdrowia i rzemiosłem) wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnymi do ich funkcjonowania;

2) zakazuje się realizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2;

3) dopuszcza się realizację:

a) obiektów produkcyjnych o powierzchni użytkowej do 100 m^2,

b) do 2 lokali mieszkalnych na jeden budynek usługowy,

c) budynków garażowych i magazynowych,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) dojść i dojazdów,

f) miejsc postojowych,

g) zieleni,

h) obiektów małej architektury,

i) ciągów pieszych i rowerowych;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 20^{o} - 45^{o},

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 90 m,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,5;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) biura, administracja: minimum 1 miejsce na każdych 5 zatrudnionych w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) gastronomia: minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc konsumpcyjnych w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) hotele, motele, pensjonaty: minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc noclegowych w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

d) pozostałe usługi i produkcja: minimum 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01UO**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnymi do ich funkcjonowania;

2) dopuszcza się realizację:

a) innych usług oraz obiektów sportowych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojść i dojazdów,

d) miejsc postojowych,

e) zieleni,

f) obiektów małej architektury,

g) placów zabaw, boisk i innych urządzeń sportowych,

h) ciągów pieszych i rowerowych;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 20º - 45º,

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 60 m,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,5;

4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na każdych 5 zatrudnionych w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01UK**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej z zakresu kultu religijnego jak kościoły i kaplice wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnymi do ich funkcjonowania;

2) dopuszcza się realizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojść i dojazdów,

c) miejsc postojowych,

d) zieleni,

e) obiektów małej architektury,

f) ciągów pieszych i rowerowych;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 40 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 20º - 52º,

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 50 m,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,5;

7. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej - usługi turystyki** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01UT**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: terenowe urządzenia służące celom rekreacji i wypoczynku, w tym ścieżki dydaktyczne i platformy widokowe wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnymi do ich funkcjonowania;

2) ustala się zakaz wznoszenia nowych budynków, z wyjątkiem budynków służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;

3) dopuszcza się realizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojść i dojazdów,

c) miejsc postojowych,

d) zieleni,

e) obiektów małej architektury,

f) ciągów pieszych i rowerowych;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 30^o - 45^o,

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 20 m,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,2;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

8. Wyznacza się **tereny sportu i rekreacji** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01US, 01US-I - 03US-I oraz 01US-II**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: terenowe urządzenia i obiekty służące celom sportu i rekreacji wraz z urządzeniami budowlanymi oraz uzbrojeniem terenu niezbędnymi do ich funkcjonowania;

2) ustala się zakaz wznoszenia budynków w terenach 01US-I, 02US-I, 03US-I oraz 01US-II;

3) dopuszcza się realizację:

a) budynków zaplecza socjalnego i techniczno-magazynowego wyłącznie w terenach 01US,

b) ścieżek dydaktycznych i platform widokowych wyłącznie w terenach 01US-II,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojść i dojazdów,

e) miejsc postojowych,

f) zieleni,

g) obiektów małej architektury,

h) ciągów pieszych i rowerowych;

4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37^o - 45^o oraz dachy płaskie,

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 50 m,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,05;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

9. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **01R-18R**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze;

2) ustala się zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się:

a) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę,

b) przebudowę (w tym wymianę istniejącej substancji), nadbudowę, odbudowę i jednorazową rozbudowę istniejącej zabudowy zwiększającą maksymalnie o 50% powierzchnię zabudowy budynku, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1. Dla realizacji ww. inwestycji obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów jak dla terenów RM.

10. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **01RM-03RM oraz 01RM-I - 02RM-I**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (w tym agroturystyka, rozumiana jako obiekty służące prowadzeniu usług turystycznych w czynnych gospodarstwach rolnych) wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędny do jej funkcjonowania;

2) dopuszcza się realizację:

a) budynków garażowych o powierzchni użytkowej do 50 m^2,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury,

d) miejsc postojowych,

e) zieleni,

f) dojść i dojazdów;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

d) geometria dachów:

- w terenach RM: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37^o - 45^o,

- w terenach RM-I: dwu lub czterospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37^o - 45^o z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz główną kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku; dach z wyraźnie akcentowaną linią okapu,

e) gabaryty zabudowy:

- w terenach RM: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 25 m,

- w terenach RM-I: rzut budynku prostokątny – wydłużony, z dopuszczeniem ganków i podcieni o skrajnych wymiarach do 25 m,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,4;

4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie (liczone łącznie z garażem).

11. Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01RZ-20RZ**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze z zadrzewieniami i zakrzewieniami;

2) ustala się zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się:

a) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę,

b) przebudowę (w tym wymianę istniejącej substancji), nadbudowę, odbudowę i jednorazową rozbudowę istniejącej zabudowy zwiększającą maksymalnie o 50% powierzchnię zabudowy budynku, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1. Dla realizacji ww. inwestycji obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów jak dla terenów RM.

12. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01ZL-33ZL**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: lasy;

2) ustala się zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się realizację budowli wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej oraz linii energetycznych.

13. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01ZP**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: publicznie dostępne samorządowe parki i place;

2) ustala się zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się realizację:

a) obiektów małej architektury,

b) obiektów sportowych i rekreacyjnych,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) ciągów pieszych i dojazdów,

e) miejsc postojowych;

4) ustala się wskaźnik zagospodarowania terenów - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%.

14. Wyznacza się **tereny cmentarzy** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01ZC**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: cmentarze;

2) dopuszcza się realizację:

a) kaplic wyznaniowych,

b) budynków administracyjnych, gospodarczych i usługowych związanych z funkcją cmentarza,

c) dojść i dojazdów,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) obiektów małej architektury;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37^{o} - 45^{o},

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 10 m,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,1;

15. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych, śródlądowych** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01WS-12WS**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;

2) ustala się zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się realizację:

a) obiektów budowlanych niezbędnych dla realizacji statutowych działań administratora cieku, związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przed powodzią,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

16. Wyznacza się **tereny wałów przeciwpowodziowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **01WP**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny obiektów hydrotechnicznych, wałów przeciwpowodziowych;

2) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania przeznaczenia terenu, a także ścieżek rowerowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

17. Wyznacza się **tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01KD-L-02KD-L, 01KD-D-13KD-D** oraz **tereny dróg wewnętrznych 01KDW-39KDW**, dla których:

1) dla terenów oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi KD-L ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy funkcjonalno-technicznej lokalnej (L), w ciągu dróg powiatowych i gminnych;

2) dla terenów oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi KD-D ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy funkcjonalno-technicznej dojazdowej (D), w ciągu dróg gminnych;

3) dla terenów oznaczonych symbolem identyfikacyjnym KDW ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;

4) w terenach, o których mowa w pkt 1 - 3 dopuszcza się realizację:

a) obiektów budowlanych związanych z realizacją i eksploatacją dróg,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) miejsc postojowych w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (wyznaczanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu), których liczbę określa się zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

d) zieleni,

e) ciągów pieszych i rowerowych.

18. Wyznacza się **tereny obsługi komunikacji samochodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01KS-02KS**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: parkingi dla samochodów osobowych;

2) dopuszcza się realizację:

a) toalet publicznych,

b) dojść i dojazdów,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) obiektów małej architektury,

e) zieleni.

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 20º - 37º oraz dachy płaskie,

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 10 m,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,2.

19. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej - wodociągi** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01W-03W** dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny obiektów infrastruktury technicznej służące zaopatrzeniu w wodę;

2) dopuszcza się realizację:

a) innych obiektów infrastruktury technicznej,

b) dojść i dojazdów,

c) miejsc postojowych oraz parkingów;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 20º - 37º oraz dachy płaskie,

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 20 m,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,9.

Rozdział 9.
Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Ustala się generalne zasady obsługi komunikacyjnej: za pośrednictwem istniejących i planowanych dróg poprzez istniejące i projektowane zjazdy – powiązane z układem zewnętrznym drogami powiatowymi.

2. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KD-L:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 do 30 m - zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość jezdni: co najmniej 5,5 m.

3. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KD-D:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 do 20 m - zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość jezdni: co najmniej 4,5 m.

4. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KDW:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 do 15 m - zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość jezdni: co najmniej 3 m.

Rozdział 10.
Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Jako generalne zasady obowiązujące w całym obszarze objętym planem ustala się prowadzenie nowych sieci i budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg gminnych oraz innymi trasami, pod warunkiem, że nie będą naruszać szczegółowych ustaleń planu.

2. W ramach ochrony zasobów wodnych ustala się obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę przy uwzględnieniu następujących zasad:

1) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej ze sprowadzaniem ścieków do oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz realizację przydomowych oczyszczalni ścieków,

b) ustala się zakaz realizacji dołów chłonnych mających odpływ do gruntu i rowów melioracyjnych;

2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji opadowej,

b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie czy gromadzenie w zbiornikach retencyjnych) lub odprowadzenie do rowów melioracyjnych i cieków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) ustala się nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych przestrzeni publicznych (np. dróg, placów, parkingów) z zawiesin i substancji ropopochodnych;

3. Ustala się obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę przy uwzględnieniu następujących zasad:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę będzie realizowane w oparciu o wodociąg gminny z możliwością jego przebudowy i rozbudowy. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się rozbudowę sieci w granicach obszaru objętego planem, przyjmując zasadę dwustronnego zasilania w systemie pierścieniowym;

2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) w oparciu o Główne Punkty Zasilania pn. „Alwernia”, „Wola Filipowska”, „Cholerzyn”, „Borek Szlachecki” za pośrednictwem istniejących i planowanych stacji transformatorowych SN/nN,

b) z istniejącej sieci niskiego i średniego napięcia poprzez ich utrzymanie i rozbudowę,

c) ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej i realizacji nowych obiektów i urządzeń wynikających z zaistniałych potrzeb,

d) ustala się, że sieci niskiego i średniego napięcia realizowane będą jako kablowe, doziemne lub napowietrzne,

e) docelowo ustala się ujednolicenie systemu w granicach obszaru objętego planem w kierunku zasilania kablowego;

3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) w oparciu o gazociągi średniego ciśnienia,

b) z istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych instalacji i zbiorników;

4) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł własnych zgodnie z § 6 ust. 1 i 2.

5) w zakresie telekomunikacji:

a) ustala się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń łączności publicznej oraz możliwość budowy nowych,

b) zaspokajanie potrzeb w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejące i planowane sieci i urządzenia łączności publicznej.

4. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z istniejącej i planowanej sieci wodociągowej o średnicy nominalnej co najmniej DN 100.

5. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia pod warunkiem, że ich przebieg nie będzie naruszał szczegółowych ustaleń planu.

Rozdział 11.
Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych (KD-L, KD-D), tereny zieleni urządzonej (ZP) oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej (KS).

2. Dla przestrzeni publicznych określa się następujące zasady jej kształtowania:

1) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;

2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

3) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych oraz zieleni.

Rozdział 12.
Ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego

§ 14. 1. W obszarze planu nie znajdują się tereny przewidziane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym lub ponadlokalnym.

2. Realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym plan zabezpiecza w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 13.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Plan nie ustala sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 14.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 16. 1. Plan nie ustala obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. W przypadku podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwane w ich wyniku:

1) minimalna powierzchnia działki: 700 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego z przedziału 60^o – 120^o.

Rozdział 15.
Stawki procentowe

§ 17. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 25%.

Rozdział 16.
Przepisy końcowe

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na stronie internetowej gminy.

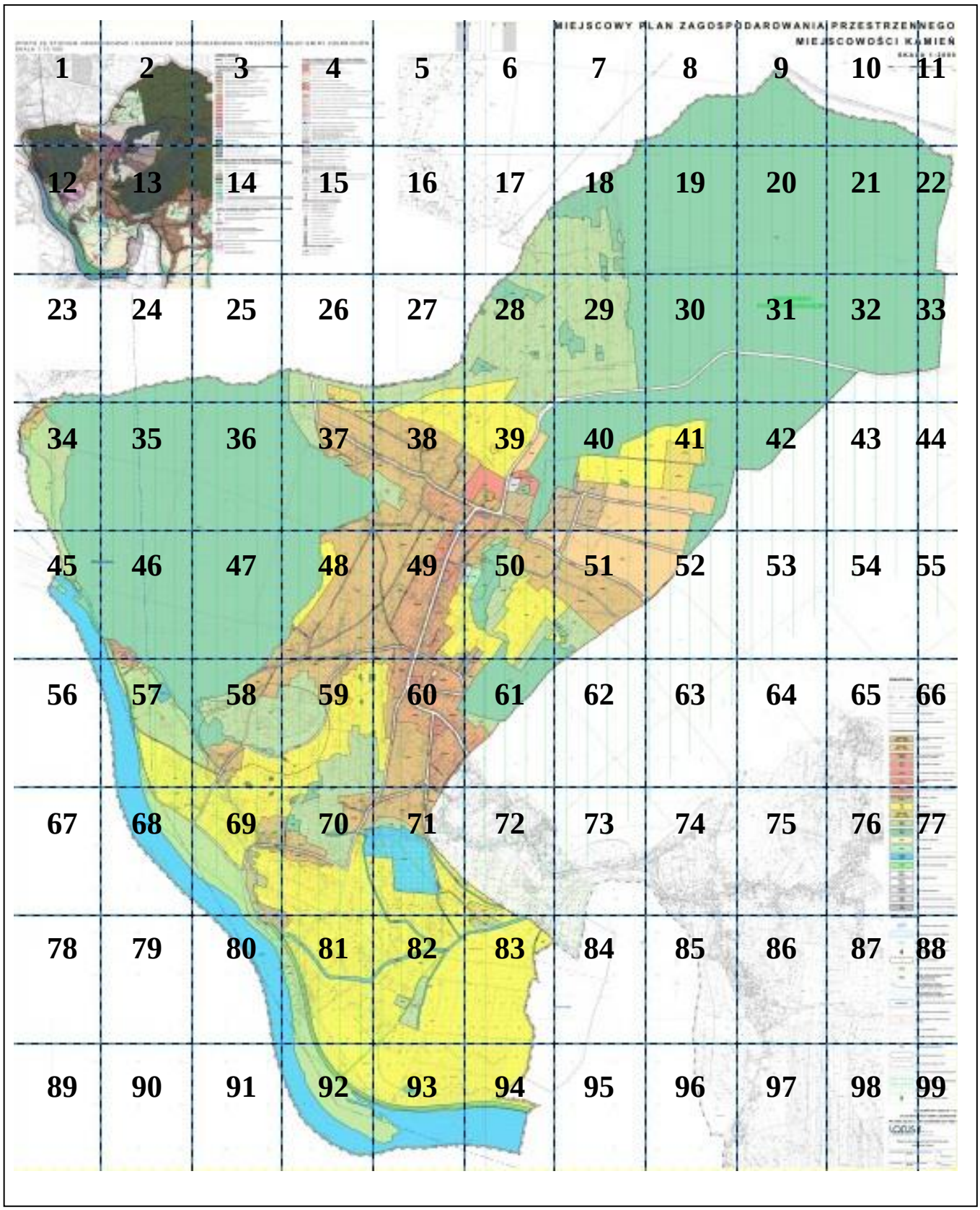
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernichów.

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

Przewodniczący Rady
Kędzierski Zbigniew

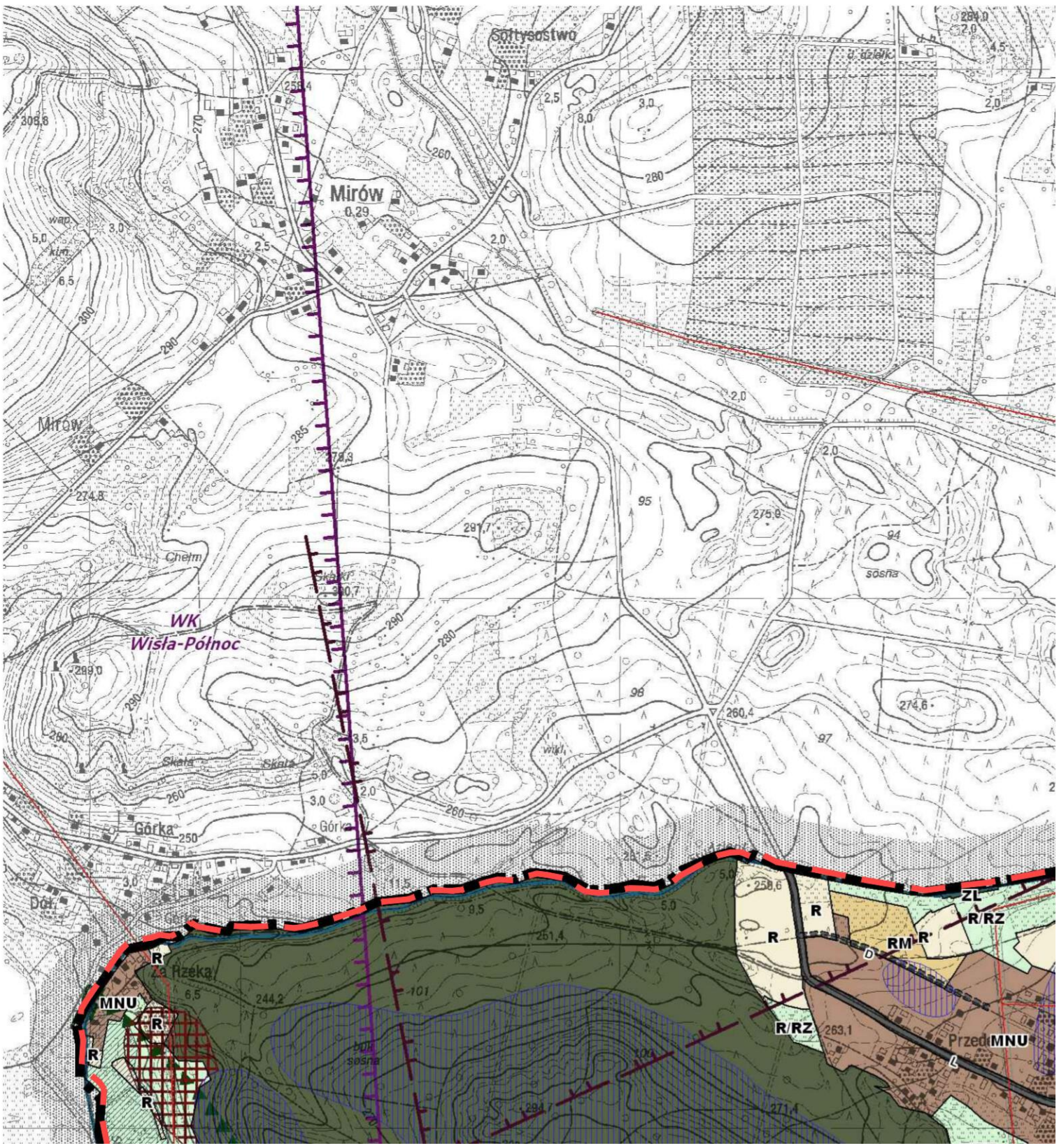
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIX.336.2017
Rady Gminy Czernichów
z dnia 28 sierpnia 2017 roku

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:2000



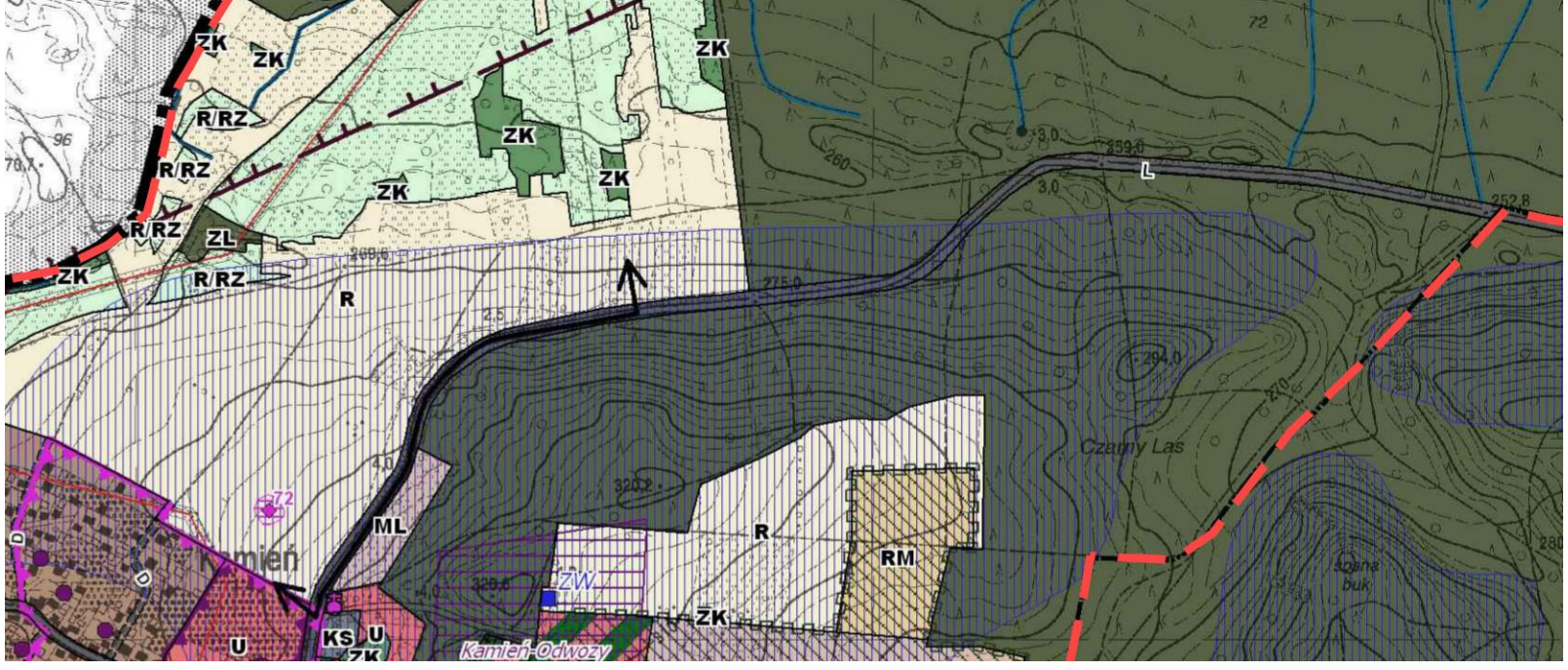
1

WYRYS ZE STUDIUM UWARU SKALA 1:10 000



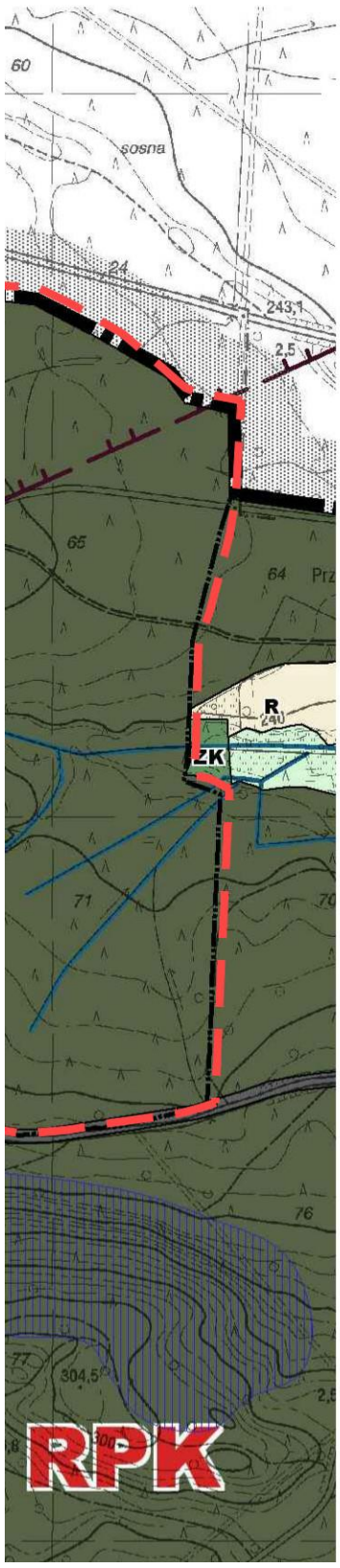
2

NKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGO



3

SPODAROWANIA PRZESTRZEN



OZNACZENIA:

GRANICA GMINY

GRANICE SOŁECTW

JEDNOSTKI FUNKCJONALNE OBSZARU ZURBANIZOWAN I WSKAZANEGO DO URBANIZACJI

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
MNRU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ, ZAGRODOWEJ I ZWIĄZANEJ Z OBSŁUGĄ PRODUKCJI ROLNEJ
ML	TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I AGROTURYSTYCZNEJ
R/RM	TERENY ROLNE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I AGROTURYSTYCZNEJ
R/RMRU	TERENY ROLNE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I ZWIĄZANEJ Z OBSŁUGĄ PRODUKCJI ROLNEJ
U	TERENY USŁUG
UA	TERENY USŁUG ADMINISTRACJI
UO	TERENY USŁUG OŚWIATY
UKR	TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
UT	TERENY USŁUG TURYSTYKI
US	TERENY USŁUG SPORTU
UIS/P	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ I PRZEMYSŁOWEJ O ZNACZENIU STRATEGICZNYM DLA REGIONU
UP	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
RLU	TERENY ZABUDOWY GOSPODARKI LEŚNEJ
PG/RE	TERENY EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ KRUSZYWA, PO ZAKOŃCZENIU EKSPLOATACJI REKULTYWACJA W KIERUNKU PRZYRODNICZO-REK
RU	TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH RYBACKICH
ZC	TERENY CMENTARZY
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

4

NNEGO GMINY CZERNICHÓW

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

IEGO



:REACYJNYM

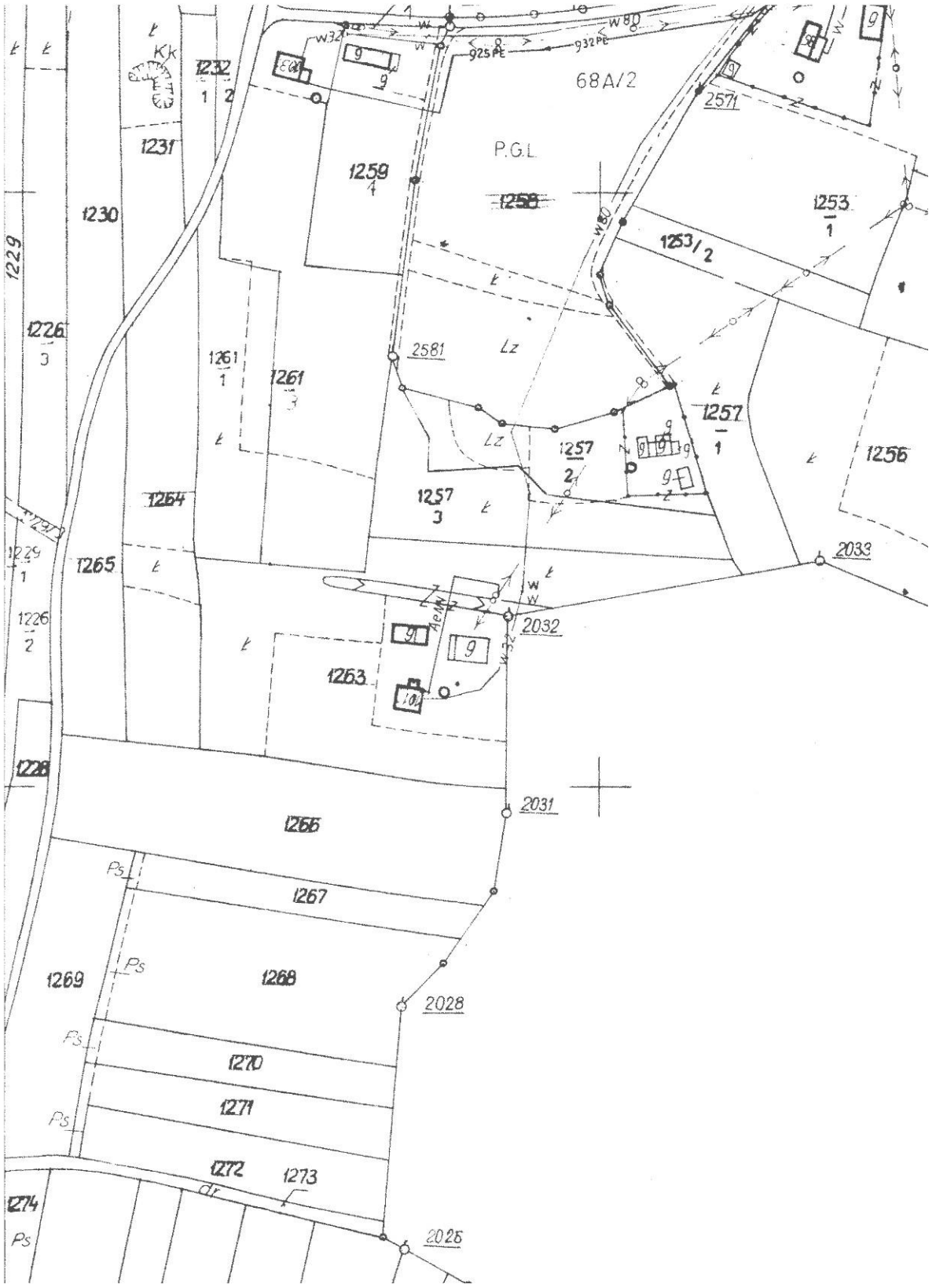
5

2

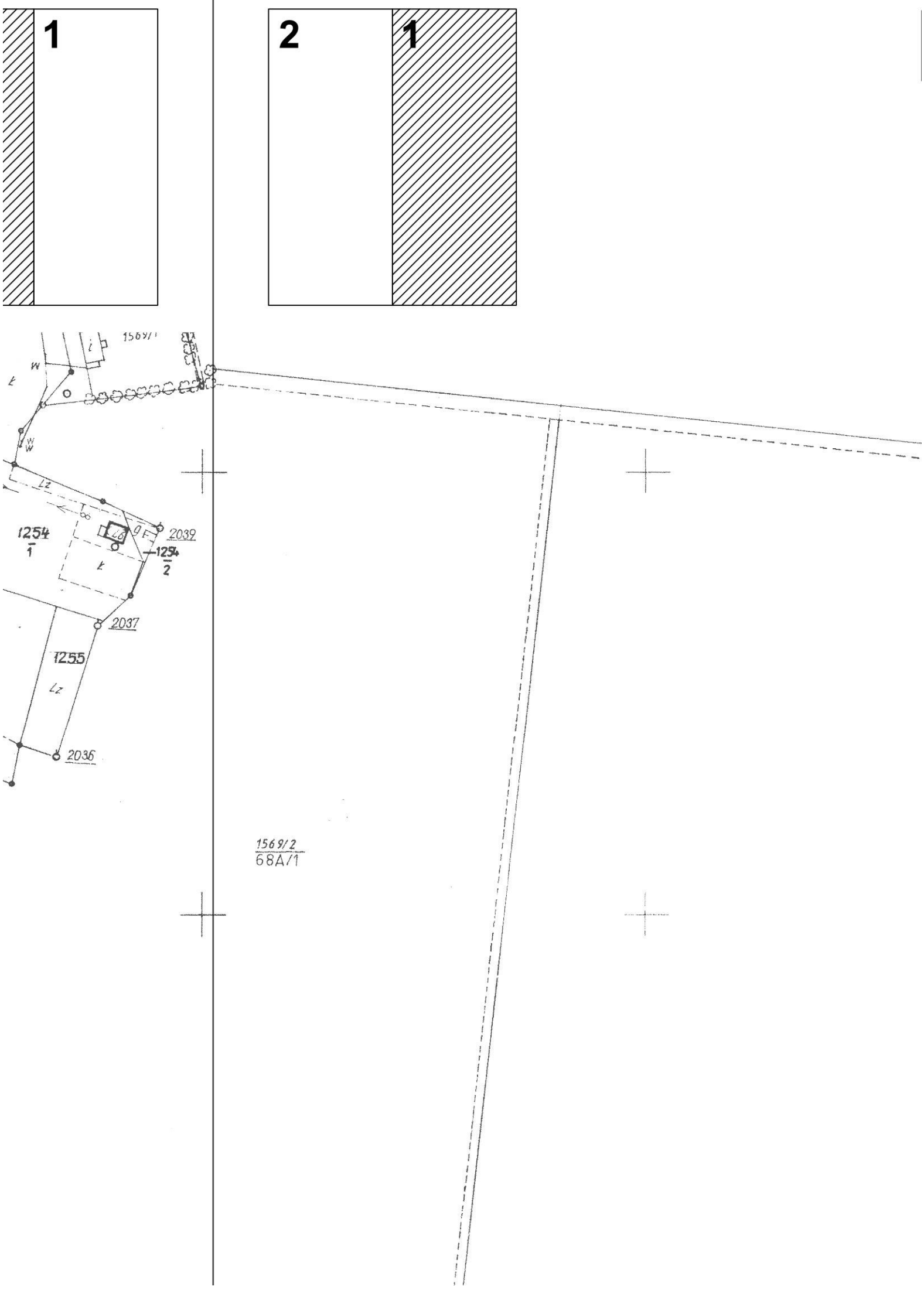
KA I OTOCZENIE)

ŁM)

NY POŚREDNIEJ

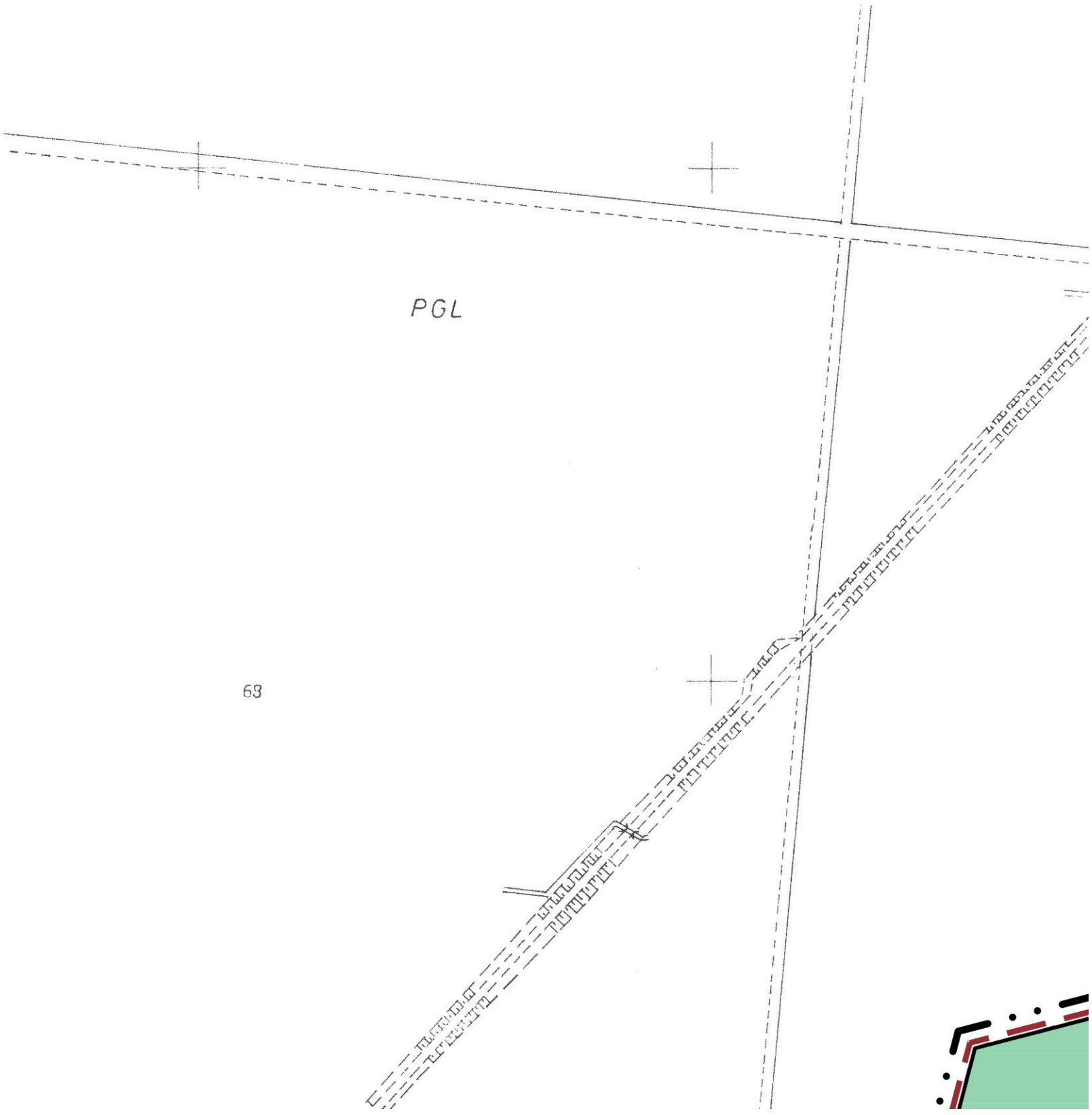


6


1
2
1
1569/1
W
Ł
O
W
W
Lz
Ł
Lz
9
F
2039
1254
1
1254
2
Ł
2037
1255
Lz
2036
1569/2
68A/1

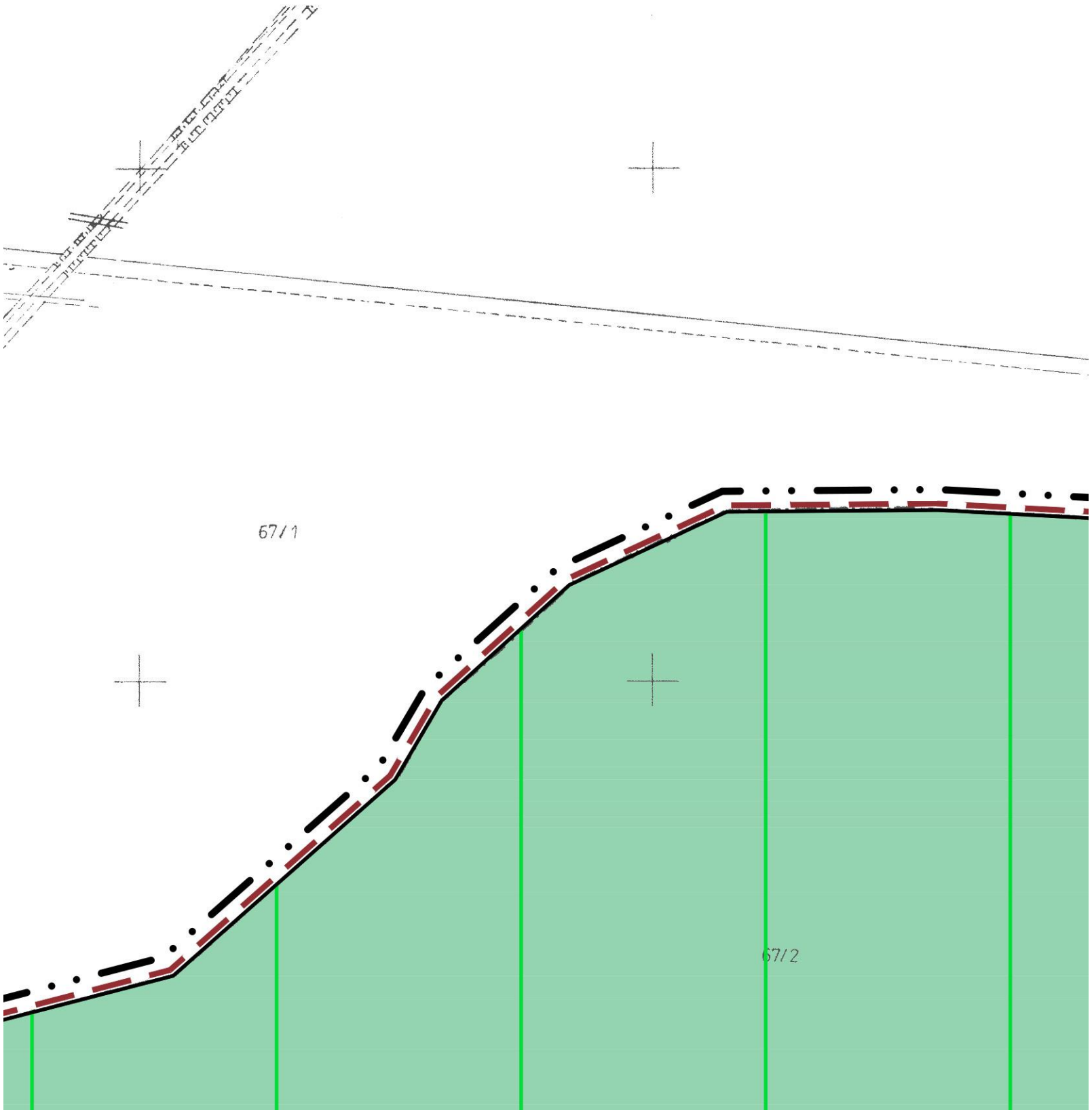
7

M I E J S C O W Y P



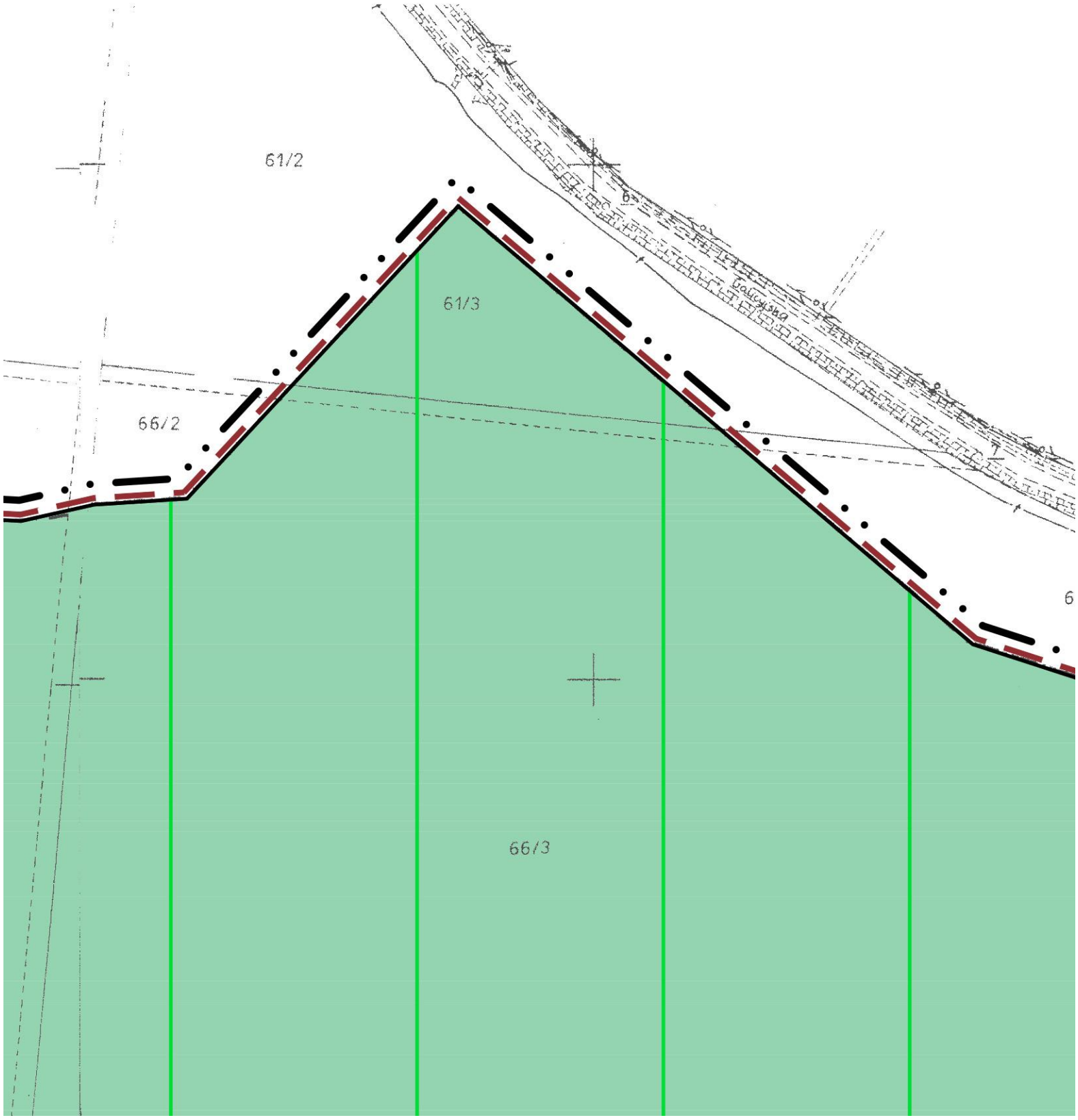
8

LAN ZAGOSPO



9

ODAROWANIA MIEJ

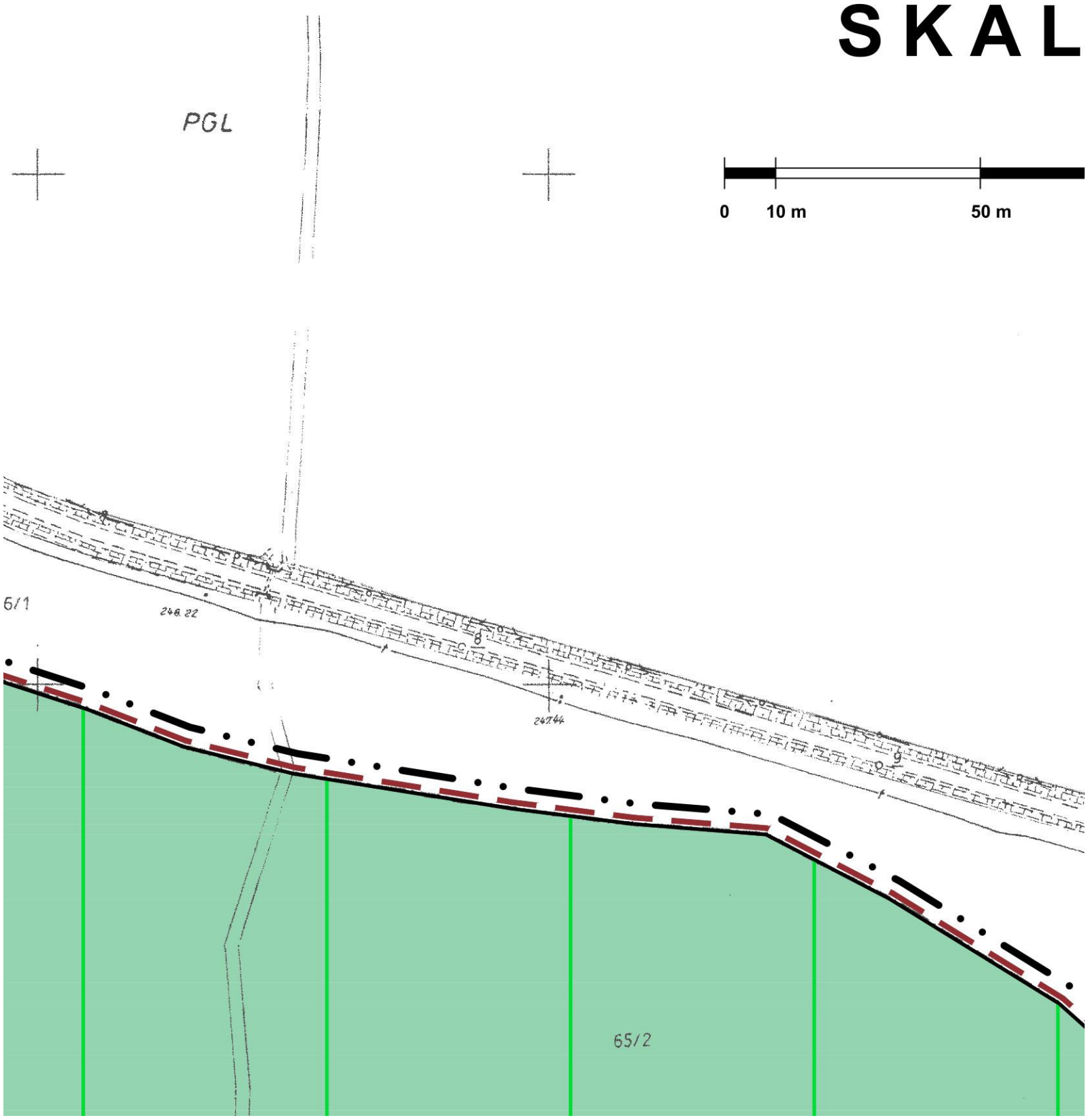


10

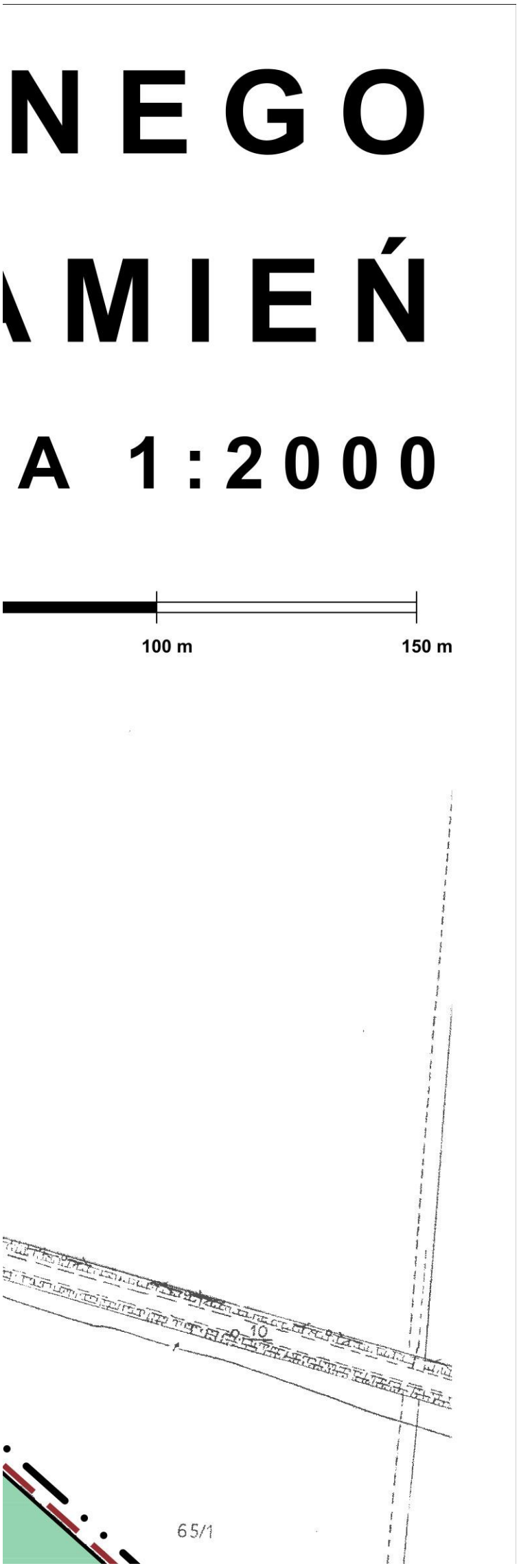
PRZESTRZEN

SCOWOŚCI KA

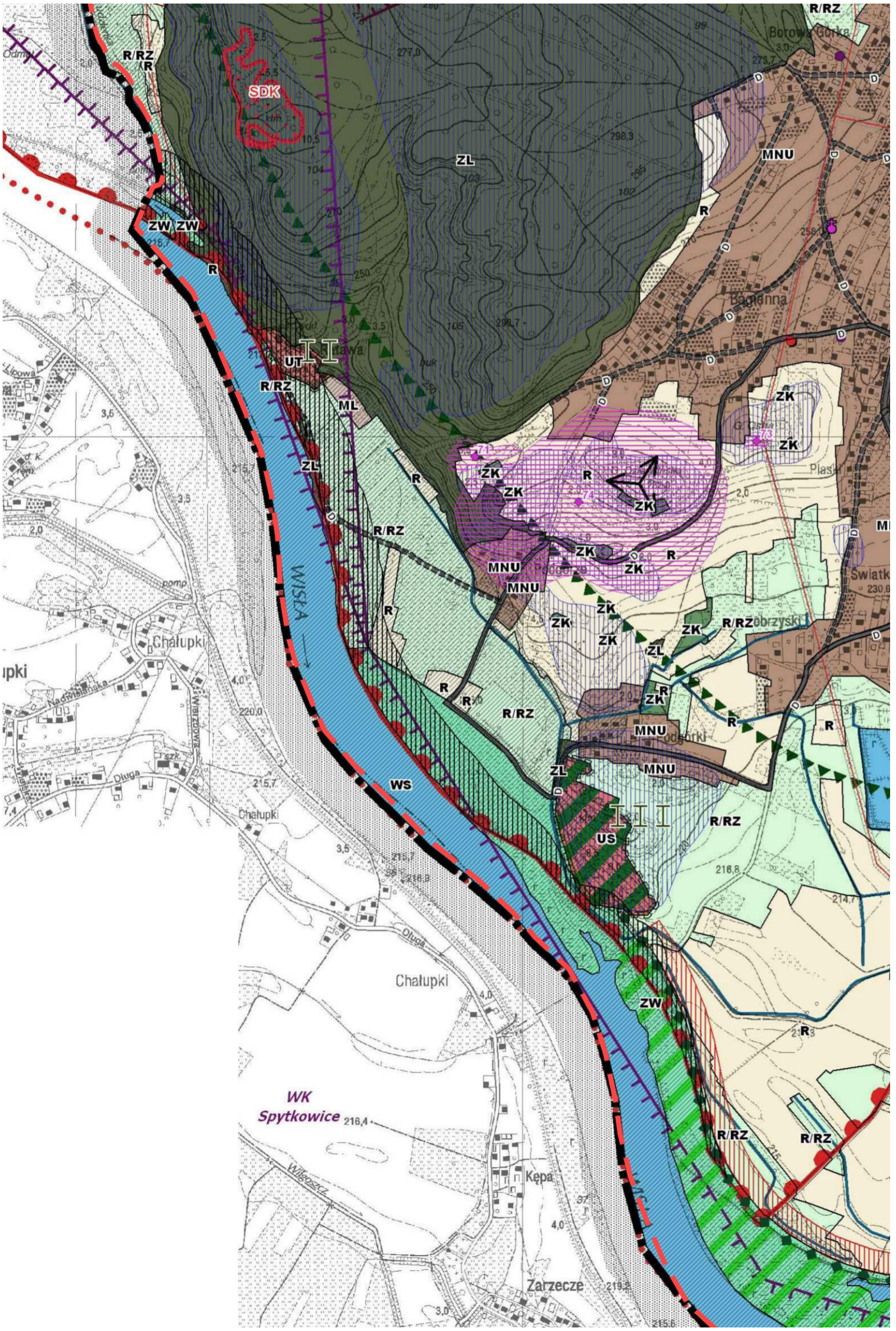
SKAL



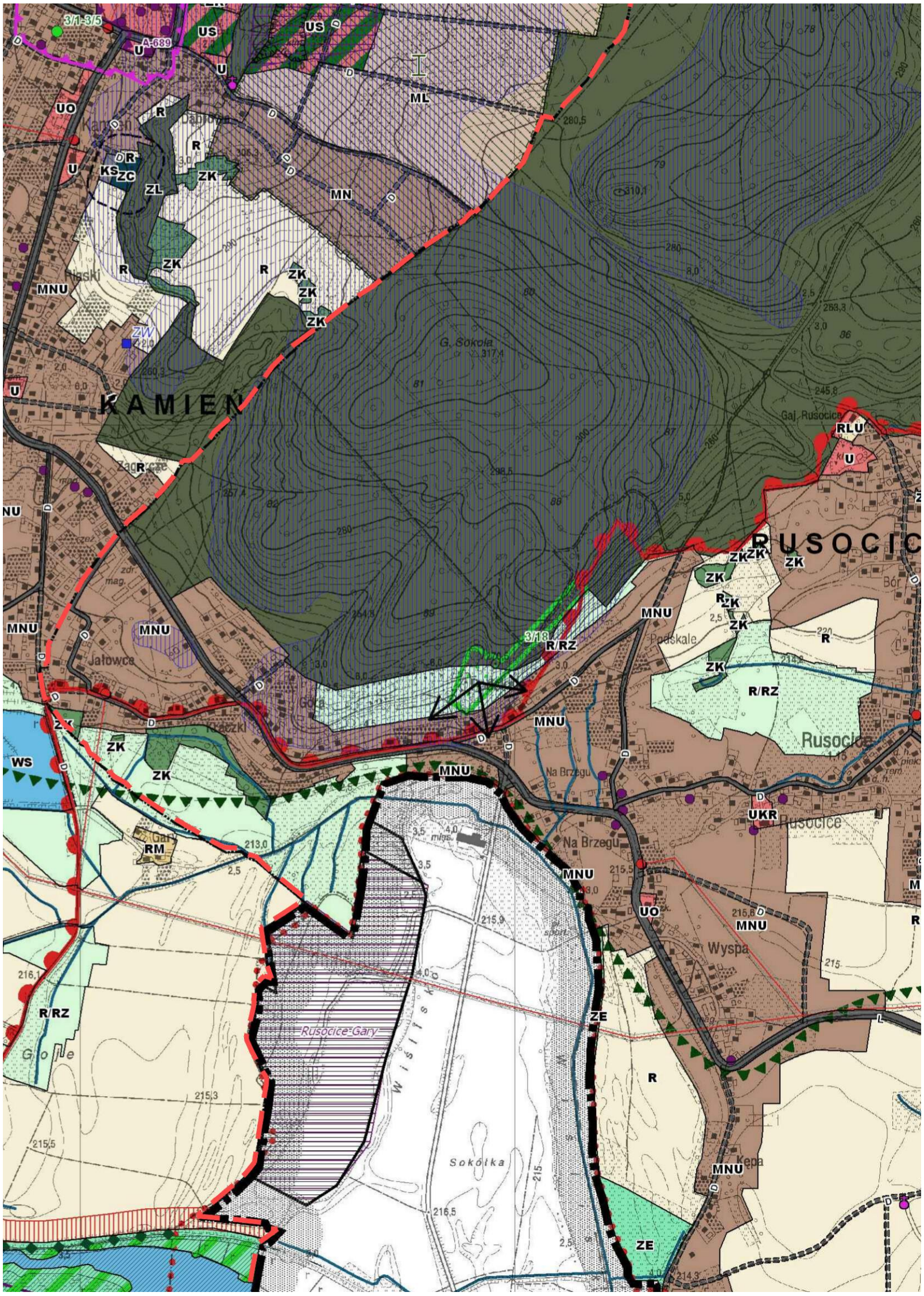
11



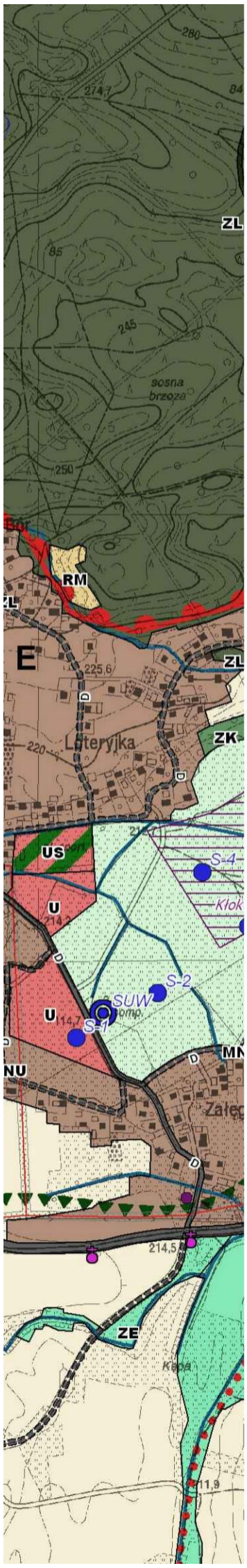
12


R/RZ
SDK
ZL
MNU
ZW
ZW
R
UT
R/RZ
ML
ZL
R
R/RZ
ZK
ZK
ZK
ZK
ZK
MNU
MNU
ZK
ZK
ZK
ZL
R/RZ
R
R
R/RZ
MNU
ZL
MNU
WS
US
R/RZ
ZW
R
R/RZ
R/RZ
WISŁA
Chałupki
Chałupki
Chałupki
Kępa
Zarzecze
WK
Spytkowice
Długa
Nadwiślańska
Świerczowa
Lipowa
Banienna
Piast
Borowa Górka
Świątkowa
Obrzyski
Odbórki
Wilkoszcz
pomp
szk
216,4
219,2
215,7
216,8
214,7
220,0
230,6

13


3/1-3/5
A-689
US
US
U
U
UO
R
R
R
KS
ZC
ZL
ZK
ZK
ZK
ZK
ZK
ZK
ZK
MN
ML
MNU
MNU
R
R
R
U
U
KAMIEŃ
G. Sokola
317,4
Gaj Rusocice
RLU
U
RUSOCICE
Bór
Podskale
3/18
R/RZ
R/RZ
MNU
MNU
MNU
MNU
MNU
Jałowca
Na Brzegu
Na Brzegu
Rusocice
Rusocice
UKR
WS
RM
UO
Wyspa
R/RZ
Rusocice-Gary
ZE
R
Sokółka
MNU
Kępa
ZE
Wisła

14



IK TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA

KS TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

G,Z,L,D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH (GŁÓWNA, ZBIORCZA, LOKALNA, DOJAZDOWA)

JEDNOSTKI FUNKCJONALNE OBSZARU CHRONIONEGO PRZED URBANIZACJĄ, W TYM OBSZARY Z ZAKAZEM ZAB

R TERENY ROLNICZE

R/RZ TERENY ROLNICZE Z PRZEWAGĄ ŁĄK I PASTWISK

R/ZLD TERENY ROLNICZE PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA

ZL TERENY LASÓW

ZK TERENY ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ

ZE TERENY ZIELENI TOWARZYSZĄCEJ DOLINOM CIEKÓW

ZW TERENY ZIELENI OBSZARÓW MIĘDZYWALA

WS TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

STREFY O SZCZEGÓLNYCH WARUNKACH ZAGOSPODAR

STREFA O SZCZEGÓLNYCH WARUNKACH ZAGOSPODAROWANIA

I . . . OZNACZENIE STREFY O SZCZEGÓLNYCH WARUNKACH ZAGOSPODAROWANIA

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZAB

OBIEKTY ZABYTKOWE WEDŁUG GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

INNE OBIEKTY WYSZCZEGÓLNIONE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, W TYM: BUDYNKI, OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY

PARKI

OBIEKTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO DO UWZGLĘDNIENIA W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE ZE STREFAMI

KAPLICZKI I KRZYŻE

REALIZACJA FORM OCHRONY W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEG

STREFA KONSERWATORSKA „1"

STREFA KONSERWATORSKA „2"

Granice obszaru objętego planem

15

UDOWY

OWANIA

YTKÓW

O

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO

GRANICE OBSZARÓW I TERENÓW GÓRNICHYCH

GRANICE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH REKULTYWACJI

GRANICA PŁASZCZYZNY PODEJŚCIA DO LOTNISKA KRAKÓW-BALICE

STREFY OCHRONNE OD CMENTARZY (50; 150M)

INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

PROJEKTOWANE OBEJŚCIE DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 780

GRANICE PASA TERENU W KTÓRYM DOPUSZCZALNE SĄ KOREKTY PRZEBIORGU DROGI

PROJEKTOWANE I PLANOWANE DO PRZEBUDOWY SKRZYŻOWANIA I WŁĄCZENIA DO DROGI KLASY "G"

PROJEKTOWANA DROGA LOKALNA

PROJEKTOWANA DROGA DOJAZDOWA

ISTNIEJĄCA DROGA TECHNOLOGICZNA

PRZEPRAWA PROMOWA NA WIŚLE

PRZEPRAWA MOSTOWA - PROJEKTOWANA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 220 kV ZE STREFĄ TECHNICZNĄ

LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV ZE STREFĄ TECHNICZNĄ

STACJE TRANSFORMATOROWE

STACJE TELEFONII KOMÓRKOWEJ

STACJA UZDATNIANIA WODY

PRZEPOMPOWNIA WODY

ZBIORNIKI WYRÓWNAWCZE

UJĘCIA WODY - STUDNIE I ŹRÓDŁA

OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW

OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW - DO LIKWIDACJI

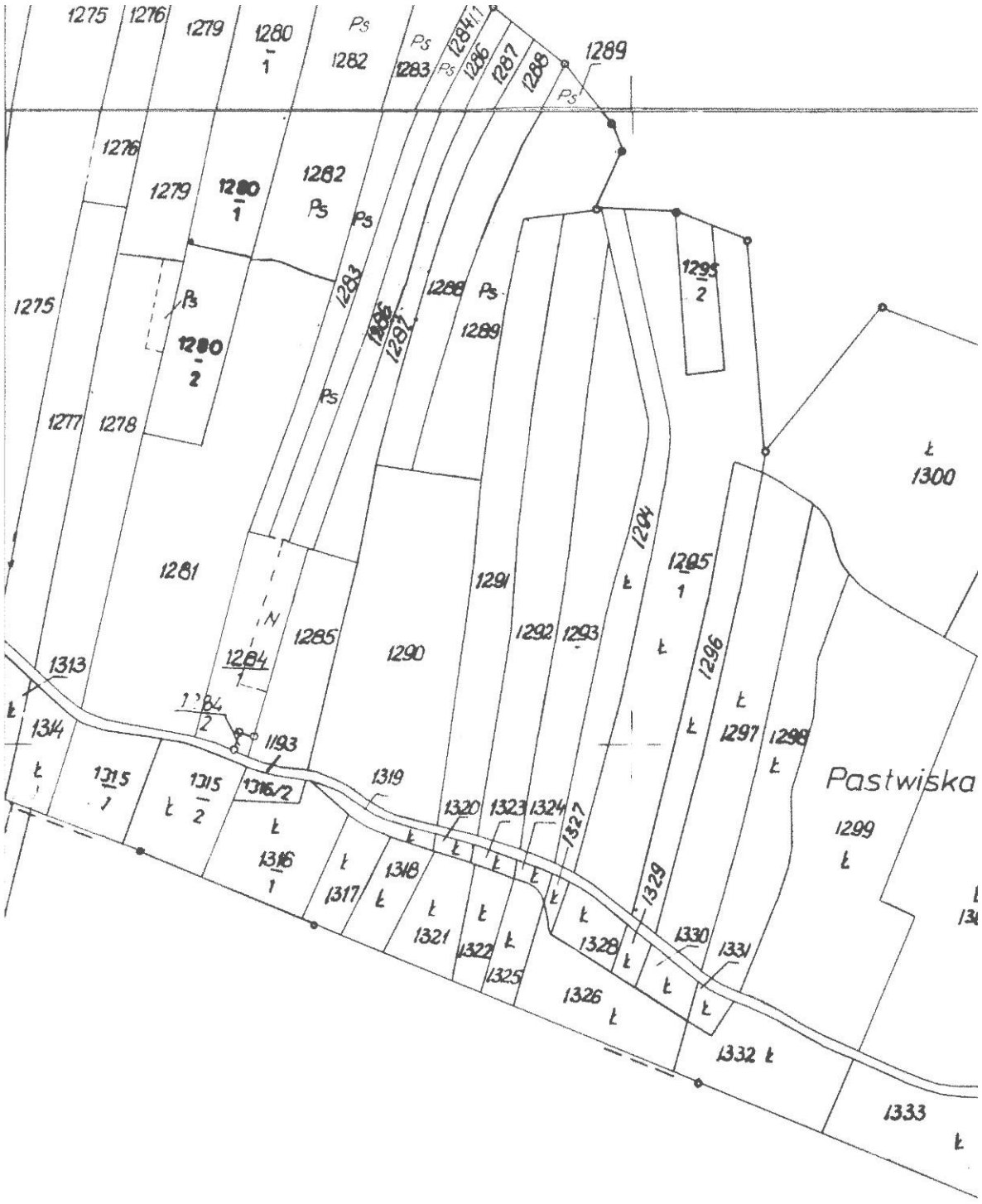
OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW - PROJEKTOWANA

TURYSTYKA I KRAJOBRAZ

PUNKTY I CIĄGI WIDOKOWE

ŚCIEŻKA ORNITOLOGICZNA

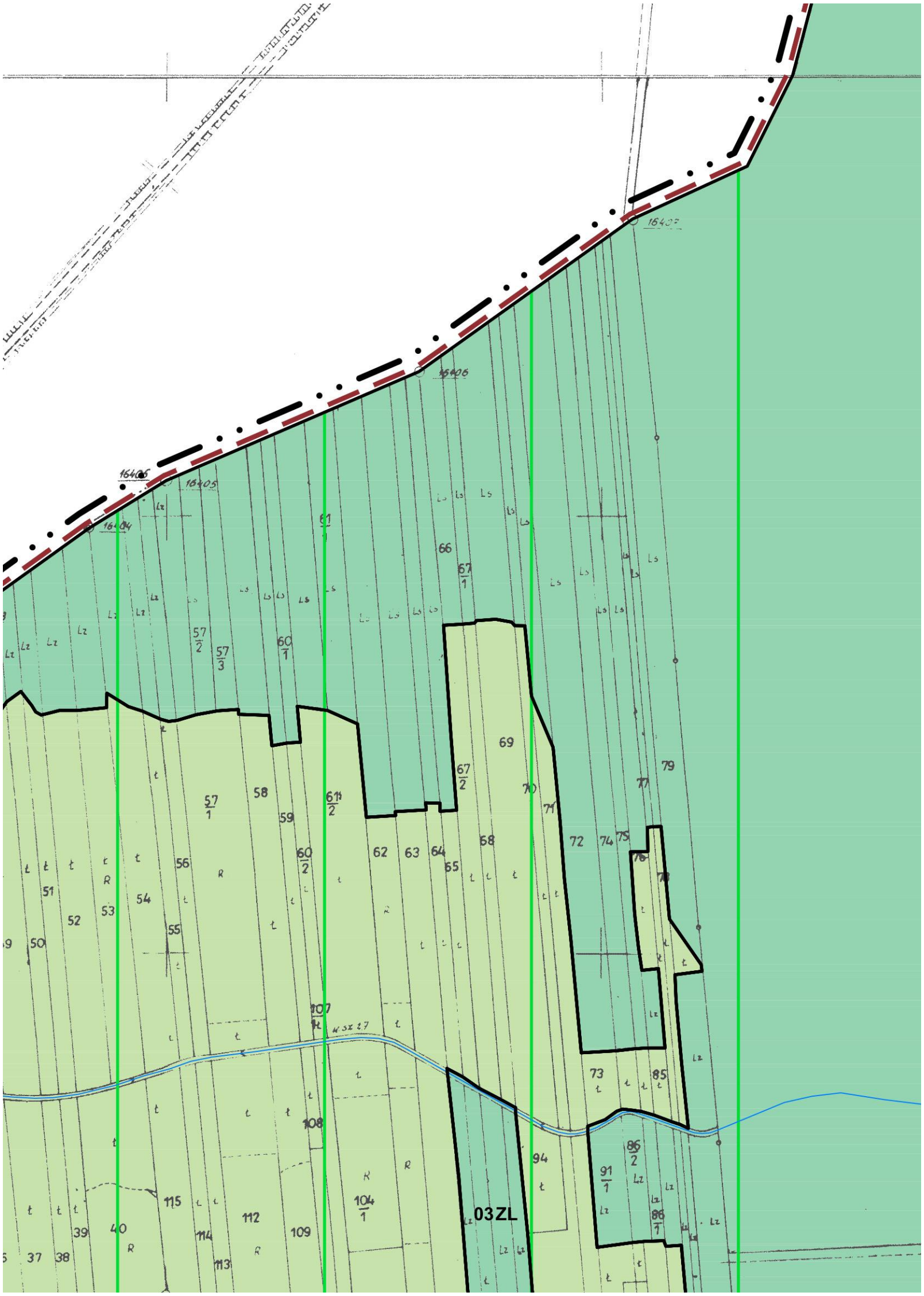
16


1275
1276
1279
1280/1
1282
Ps
1283
1284/1
1286
1287
1288
1289
1276
1279
1280/1
1282
1283
1288
1289
1295/2
1275
1280/2
1277
1278
1281
1285
1290
1291
1292
1293
1294
1295/1
1296
1297
1298
1299
1300
Łąki
Pastwiska
1313
1314
1315/1
1315/2
1316/1
1316/2
1317
1318
1319
1320
1321
1322
1323
1324
1325
1326
1327
1328
1329
1330
1331
1332
1333
1193
1284/2

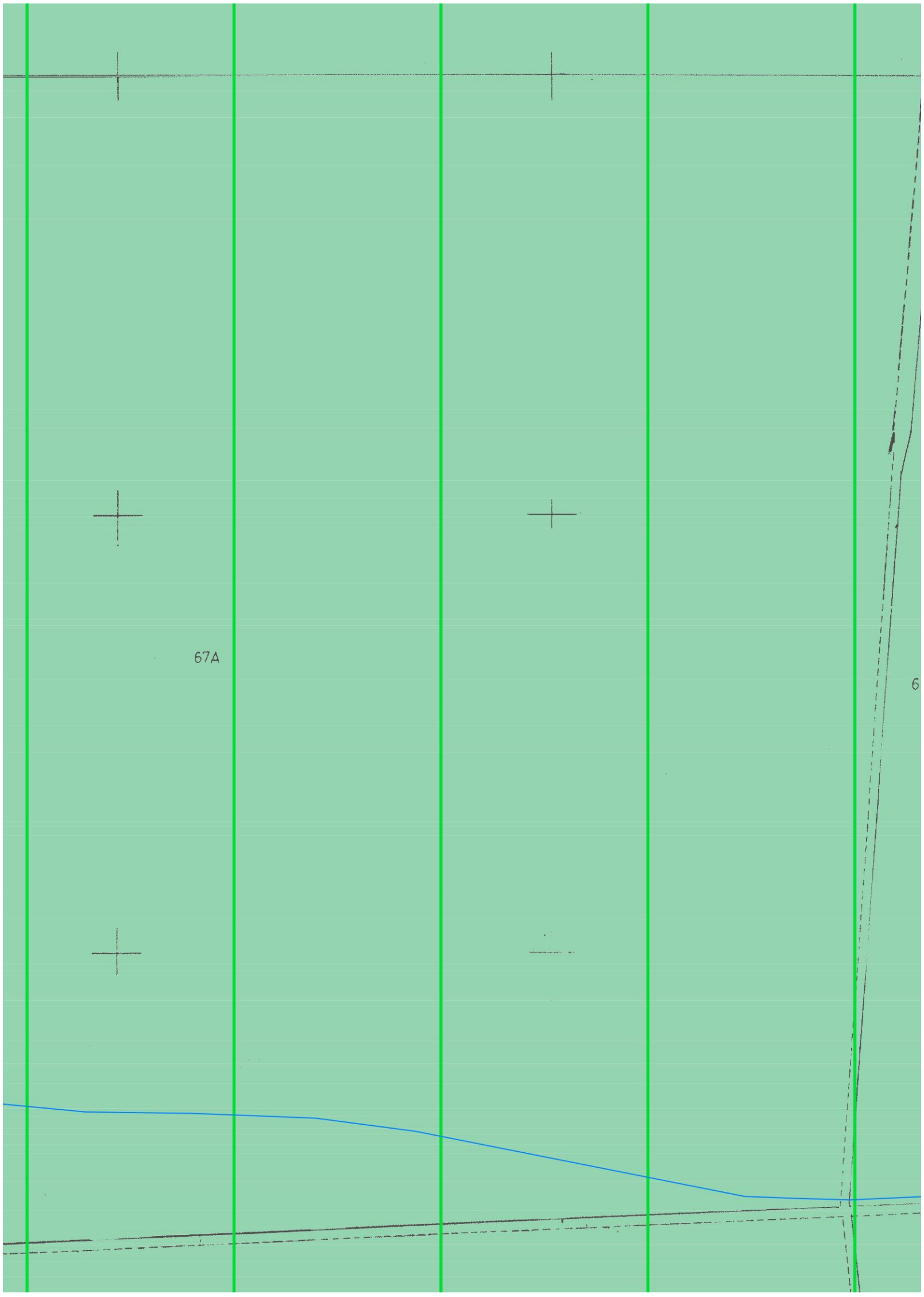
17


68A/1
68
PGL
Ł 1301
Ł 1336
Ł 1337
Brodła
Ł 1338
1302 Ł
1335 Ł
1339
Ps
1333 Ps
Ł 1340
1341 Ł
1342 1
1342 2 Ł
1343 1 Ł
1344
Ł 1345
Ł 1334
411 412 Lz
Ł 413
414 Ł
1640
Lz
45 1
46
47
48
45 2
44
43
42
W. 1 26
29 Lz
30 Ł
31
32 1
33
16301
32 2
34 Ł
35
Lz 28
27 R
26 R
93

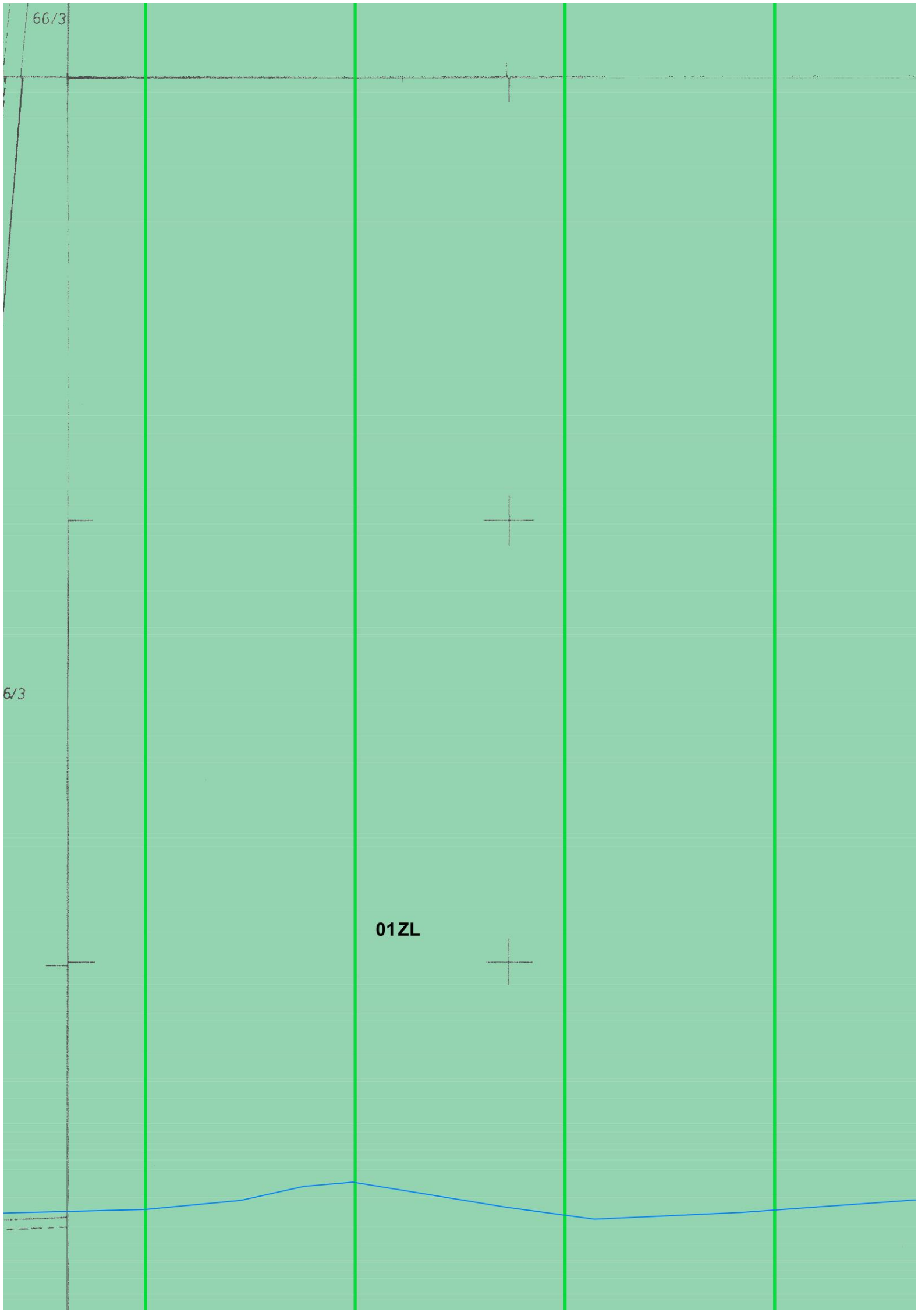
18



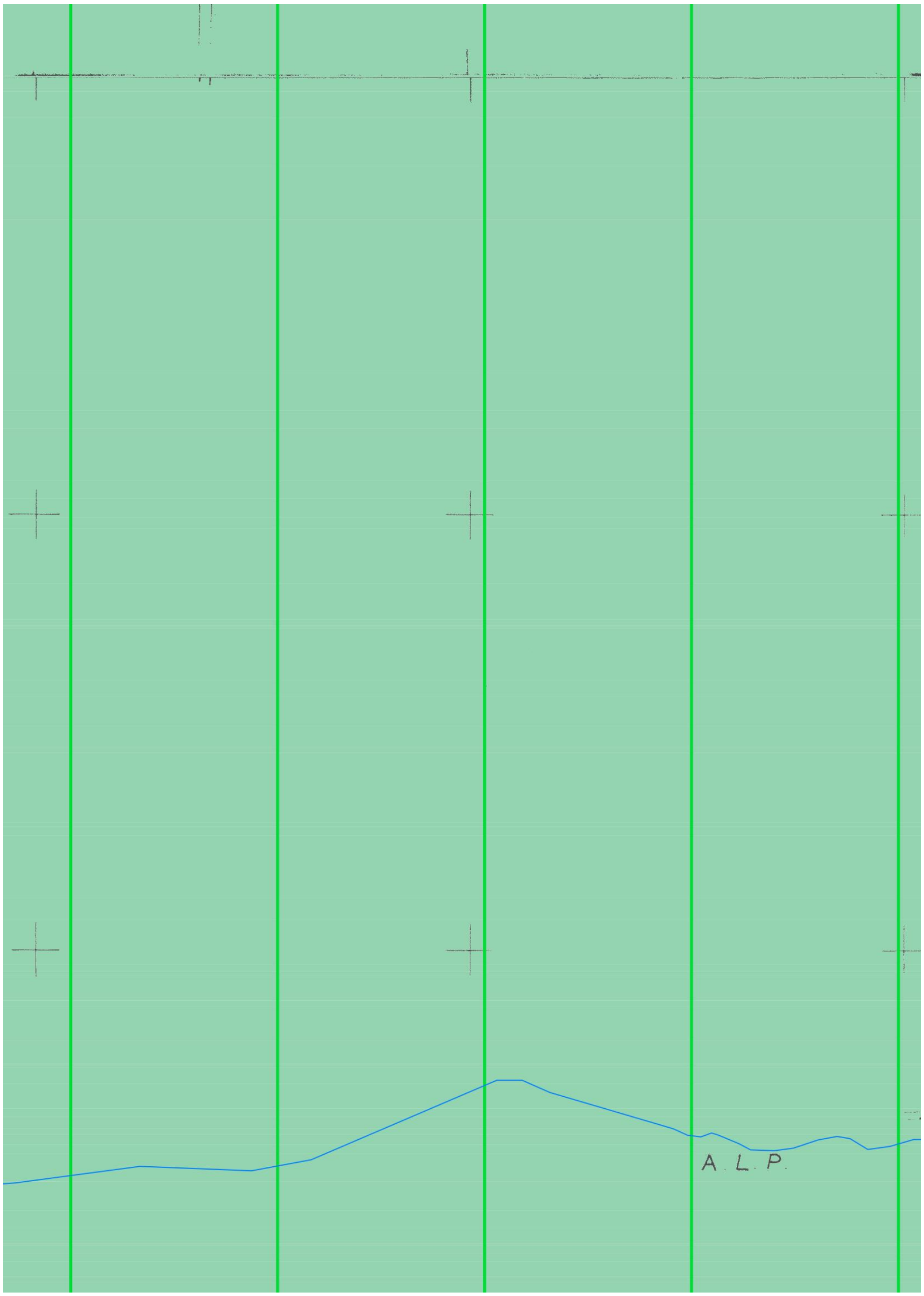
19



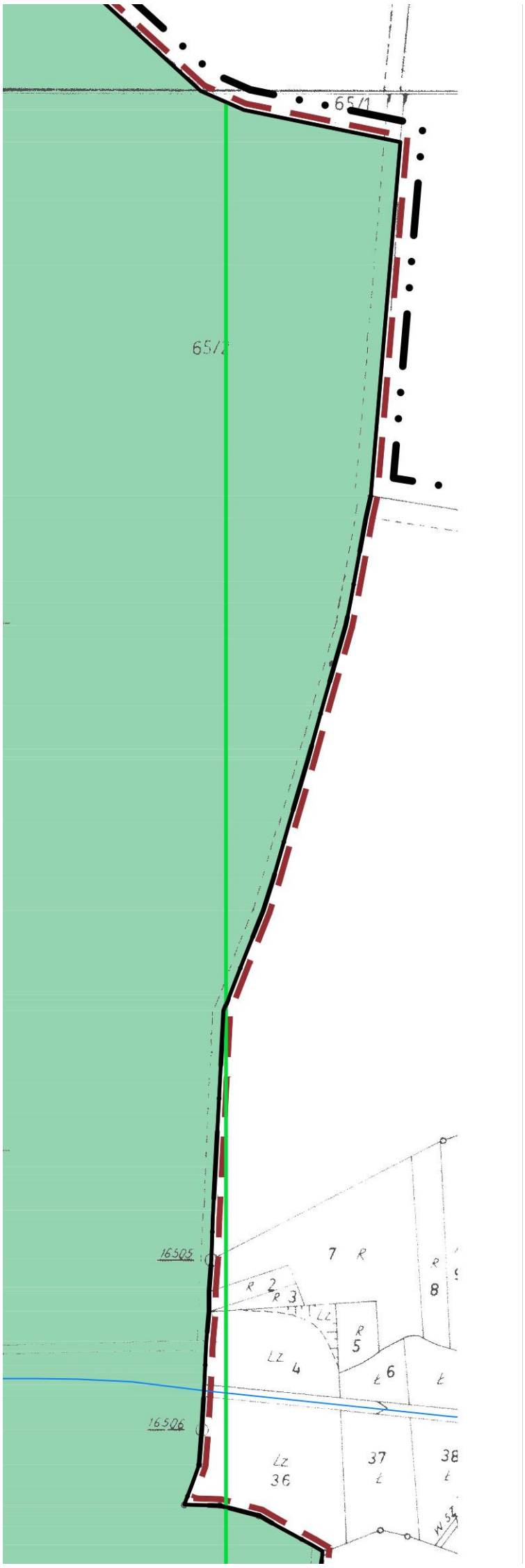
20



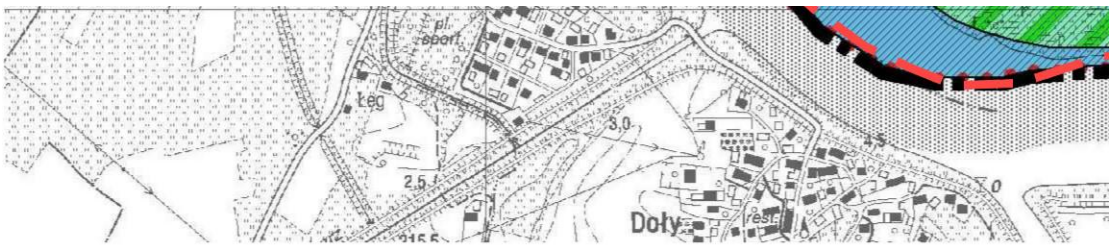
21

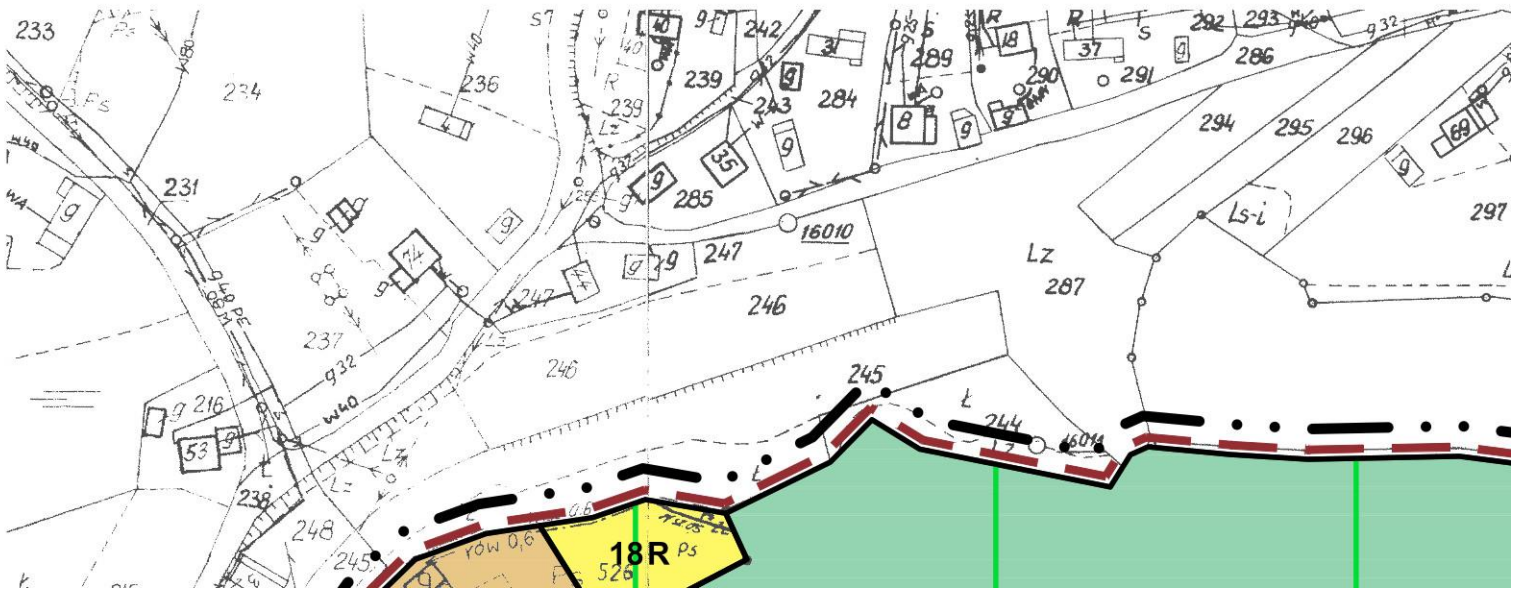


22

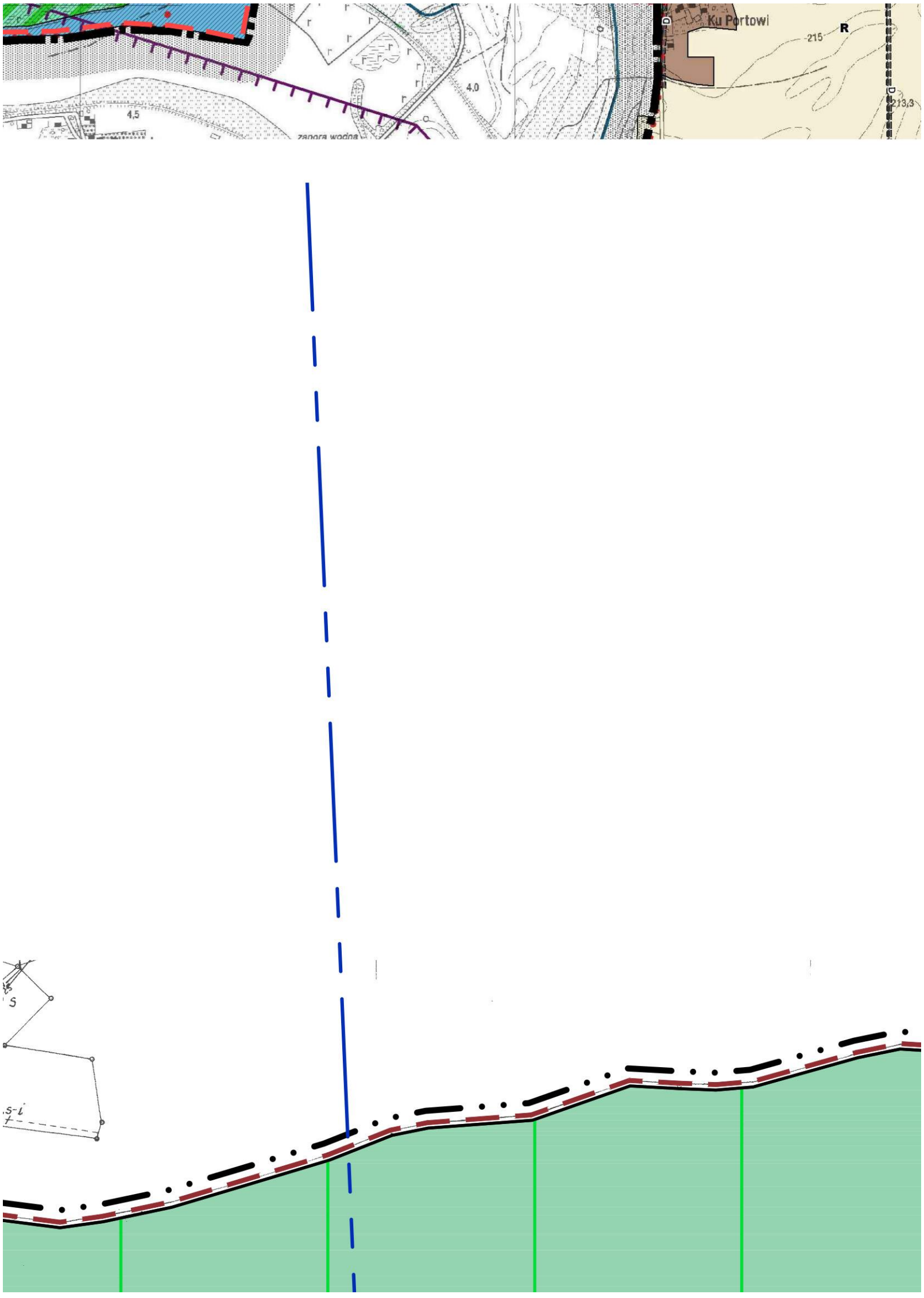


23

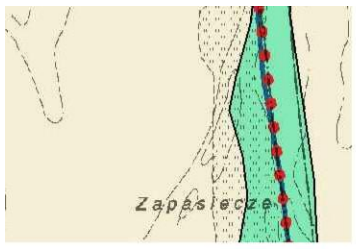

pl. sport
Łęg
3,0
2,5
Doły
rest.

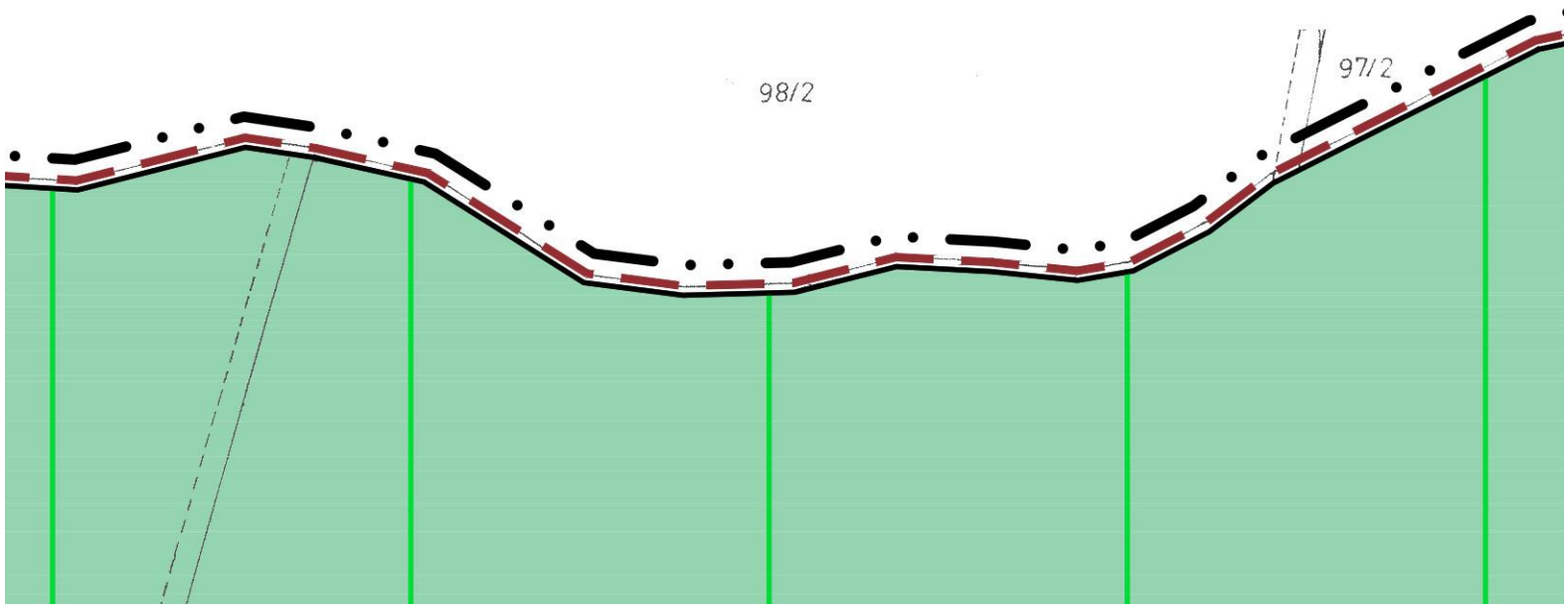

233
234
236
231
237
246
247
239
242
243
284
285
289
290
291
286
294
295
296
297
Ls-i
Lz
287
245
244
16010
248
18R Ps

24

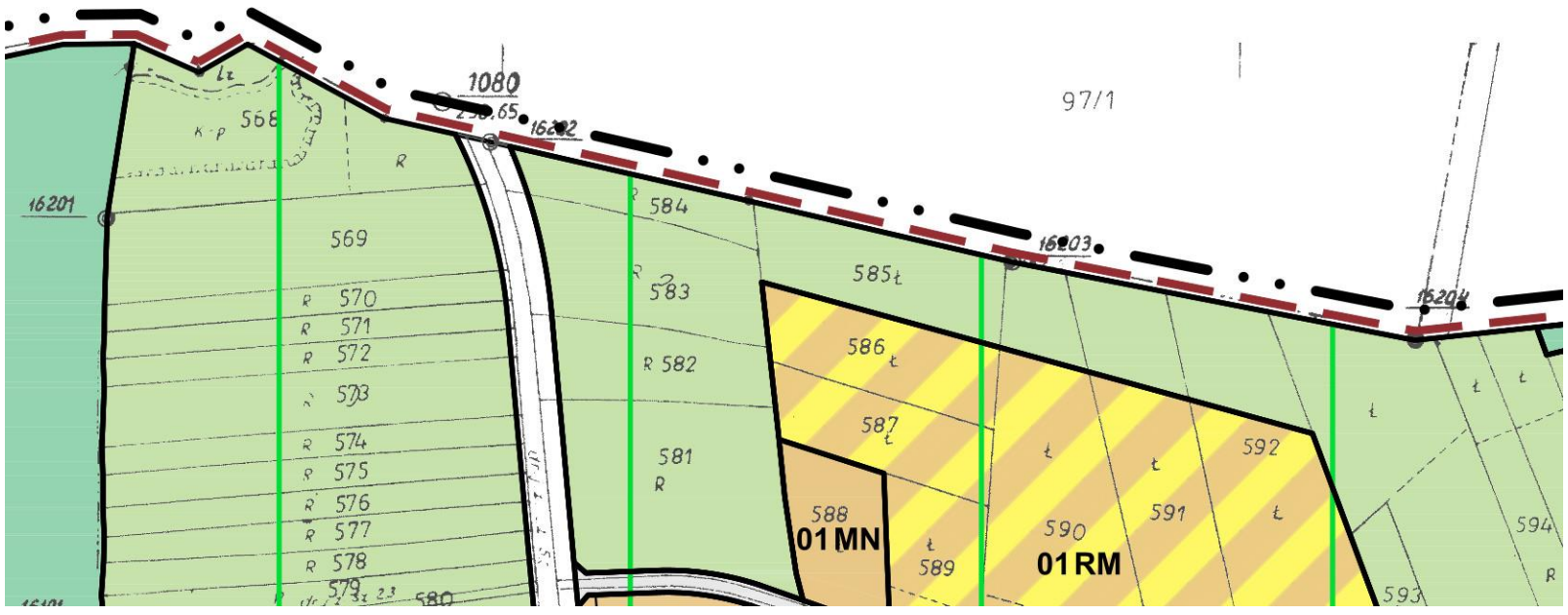


25

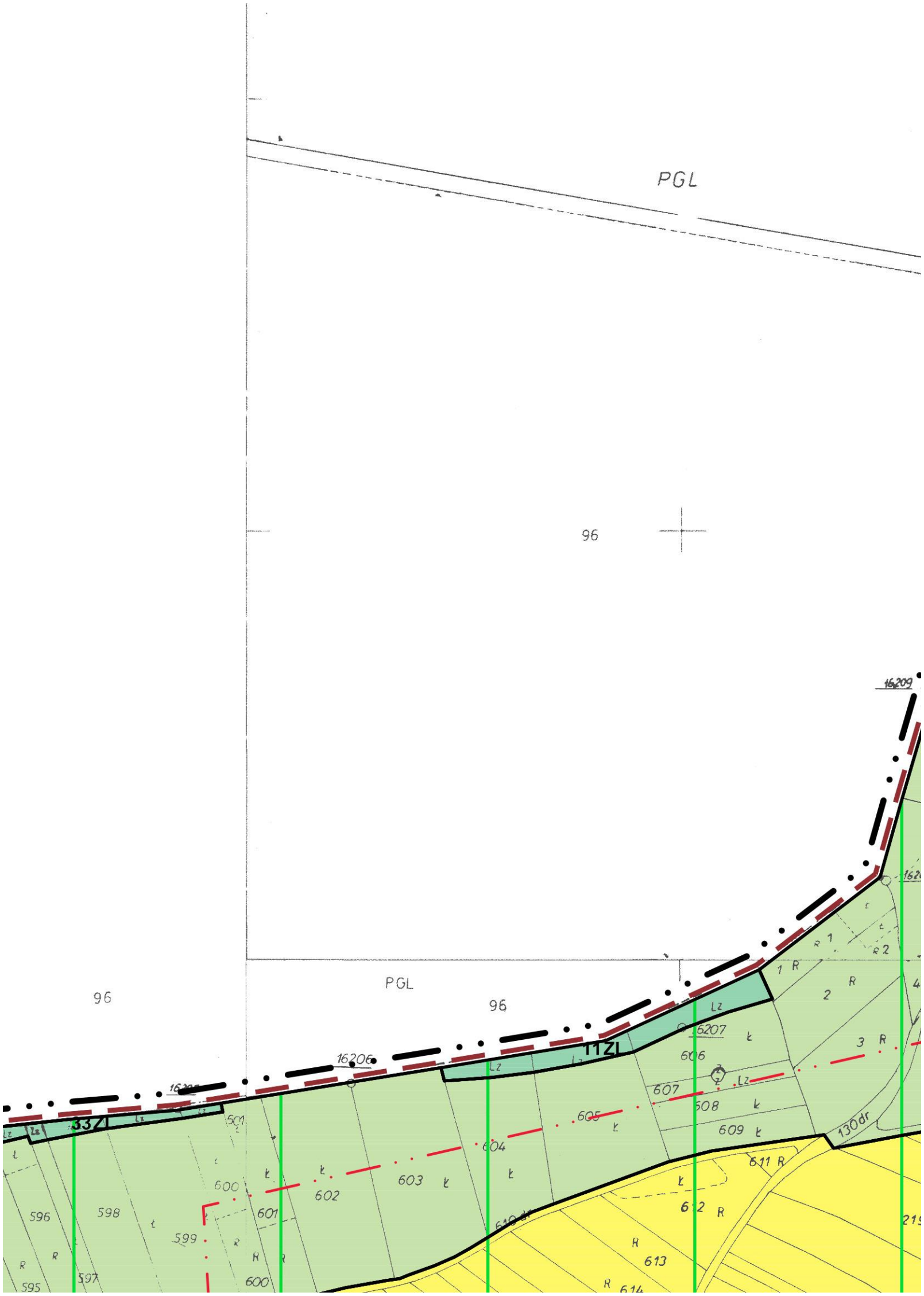




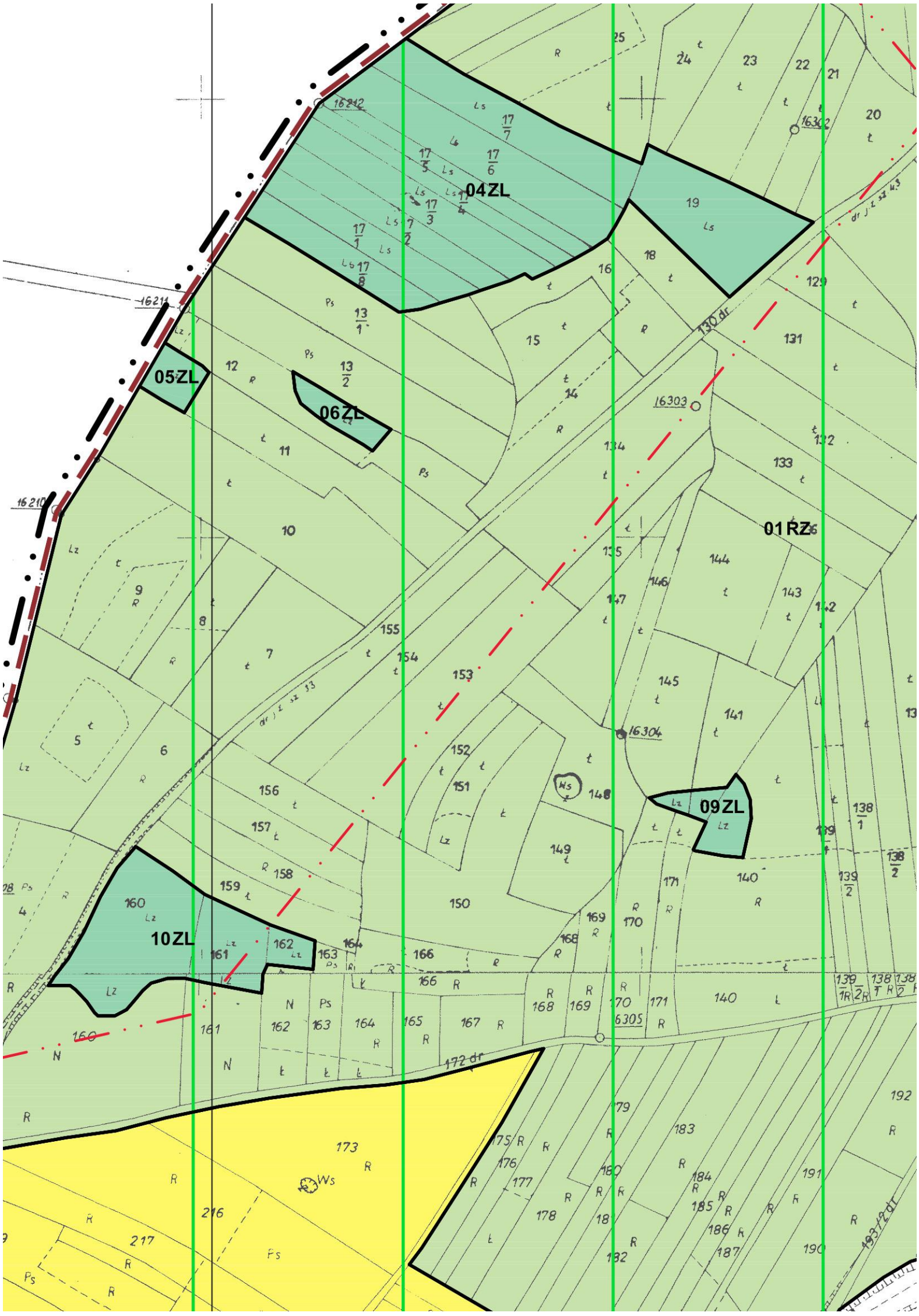
26


1080
16202
97/1
16201
16203
16204
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
584
583
582
581
585ł
586ł
587ł
588
01 MN
589
590
01 RM
591
592
593
594

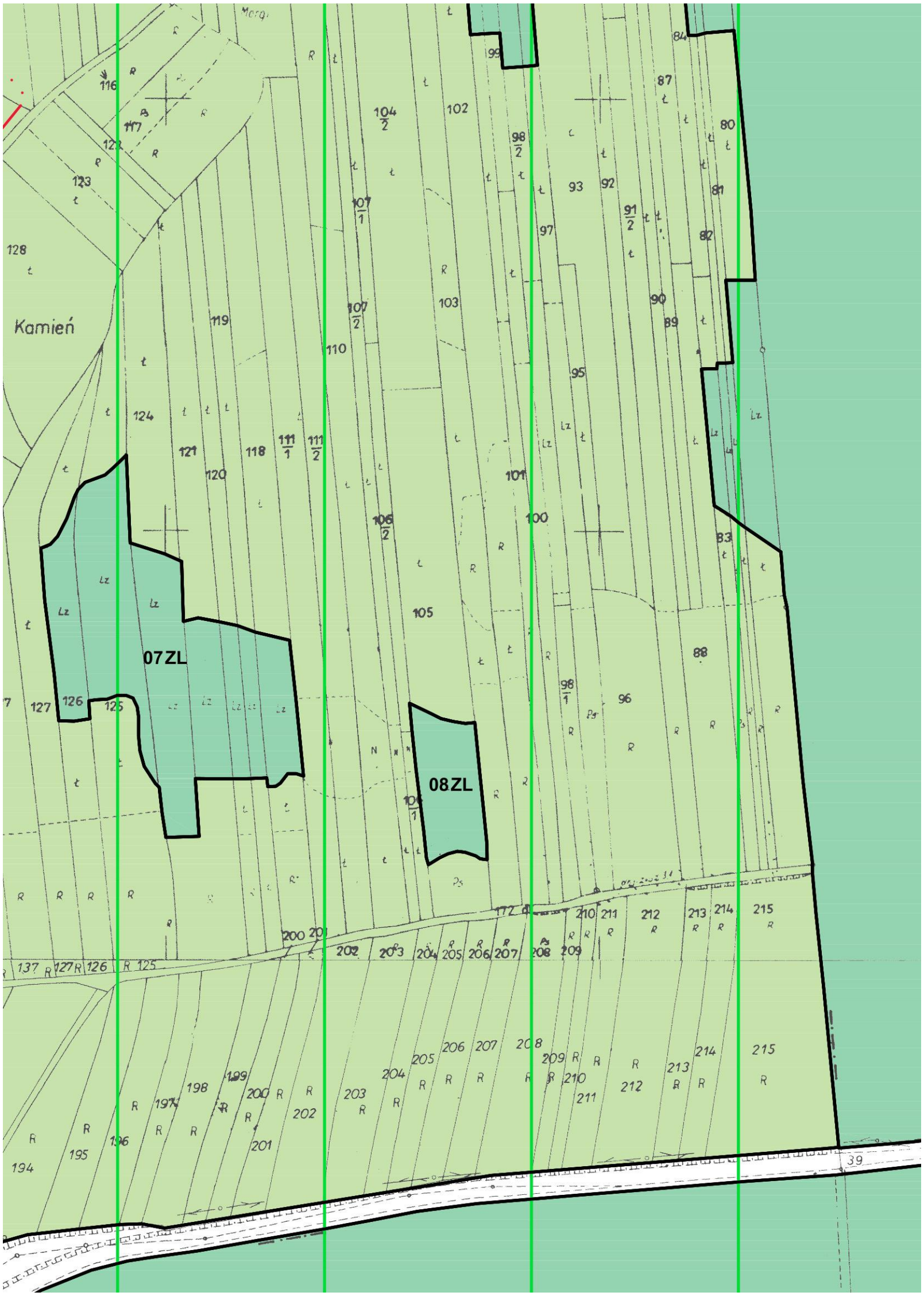
27


PGL
96
16209
96
PGL
96
16206
11ZL
337
130dr
1 R
2 R
3 R
Lz
Ł
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
611 R
612 R
613
614

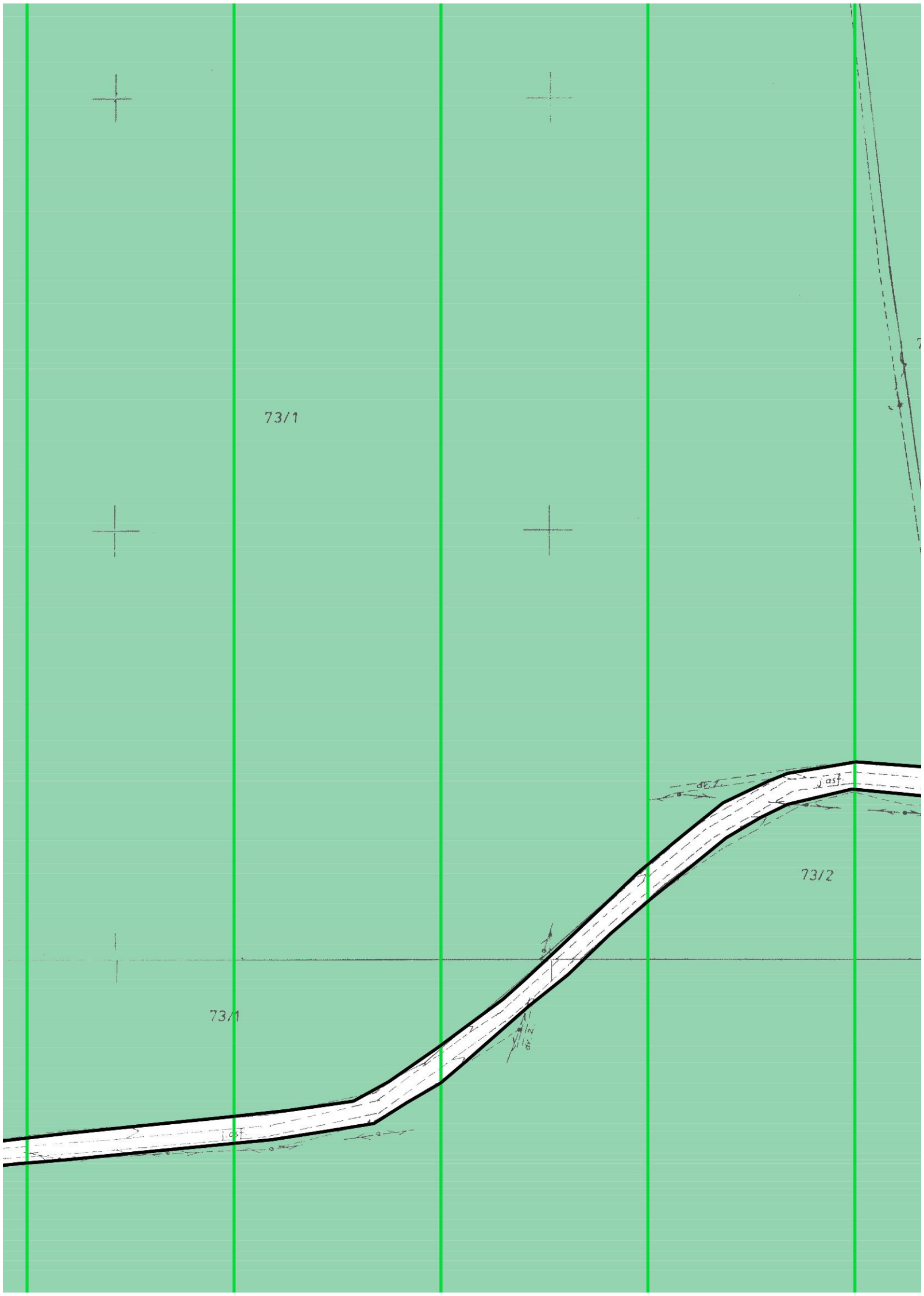
28


04ZL
05ZL
06ZL
09ZL
10ZL
01RZ
16211
16212
16302
16303
16304
16305
130 dr
172 dr

29



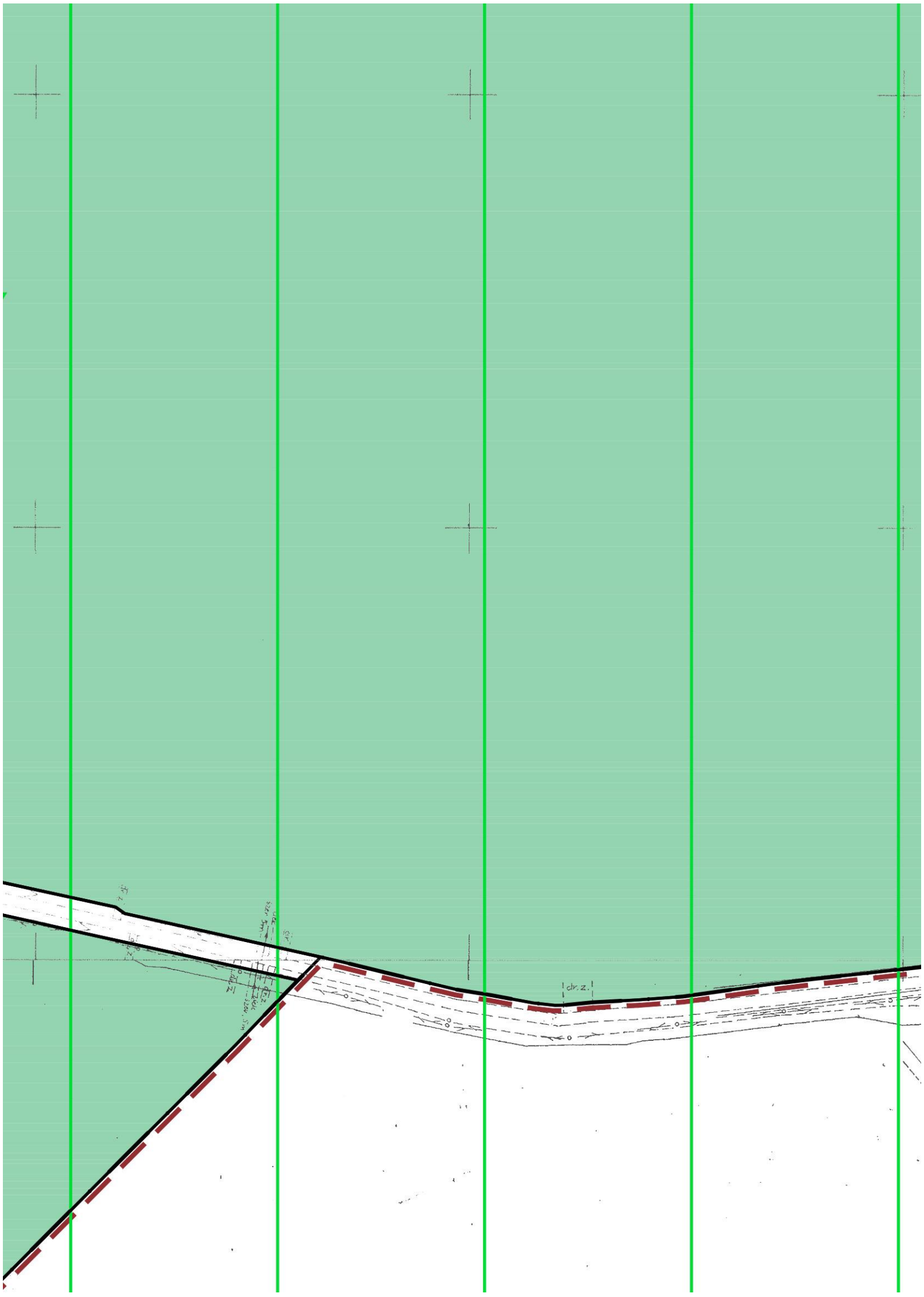
30



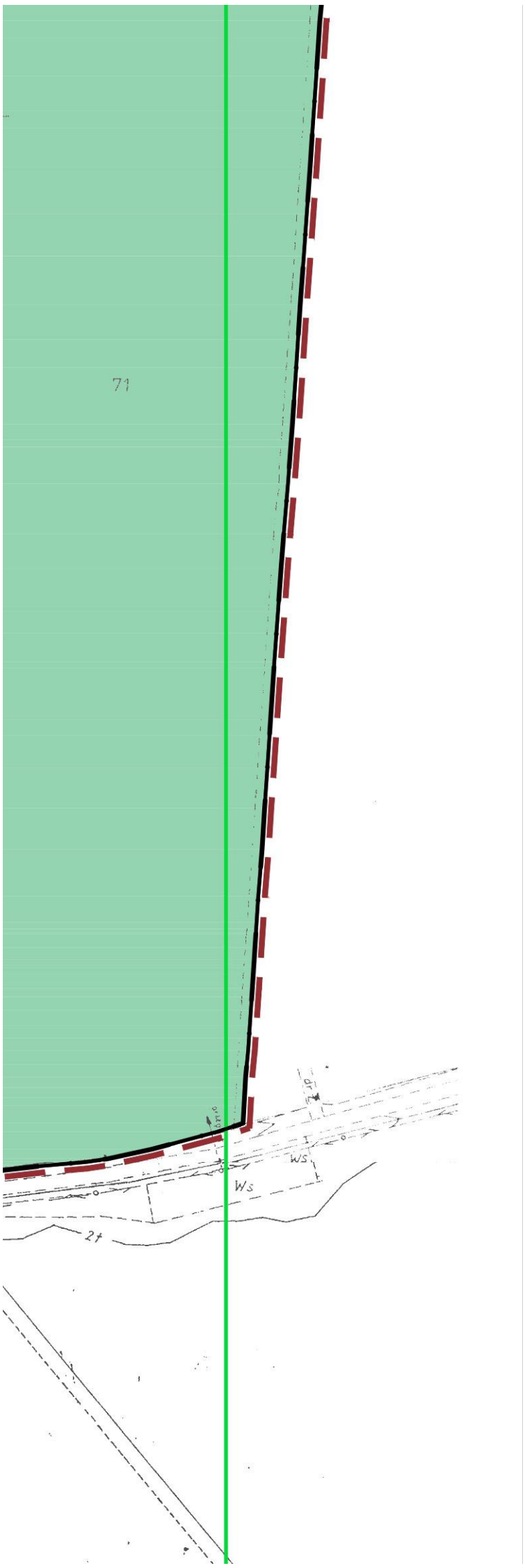
31



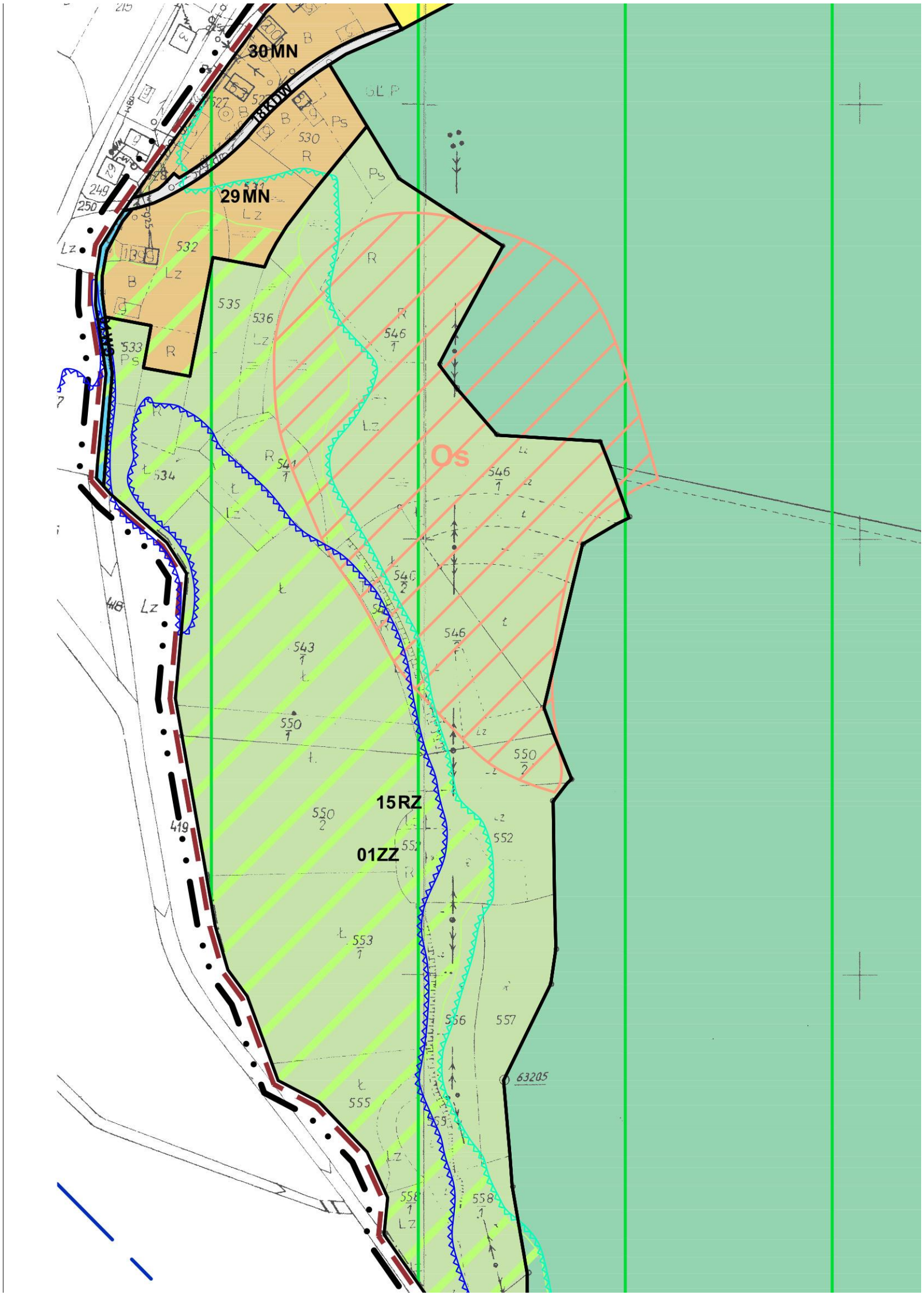
32



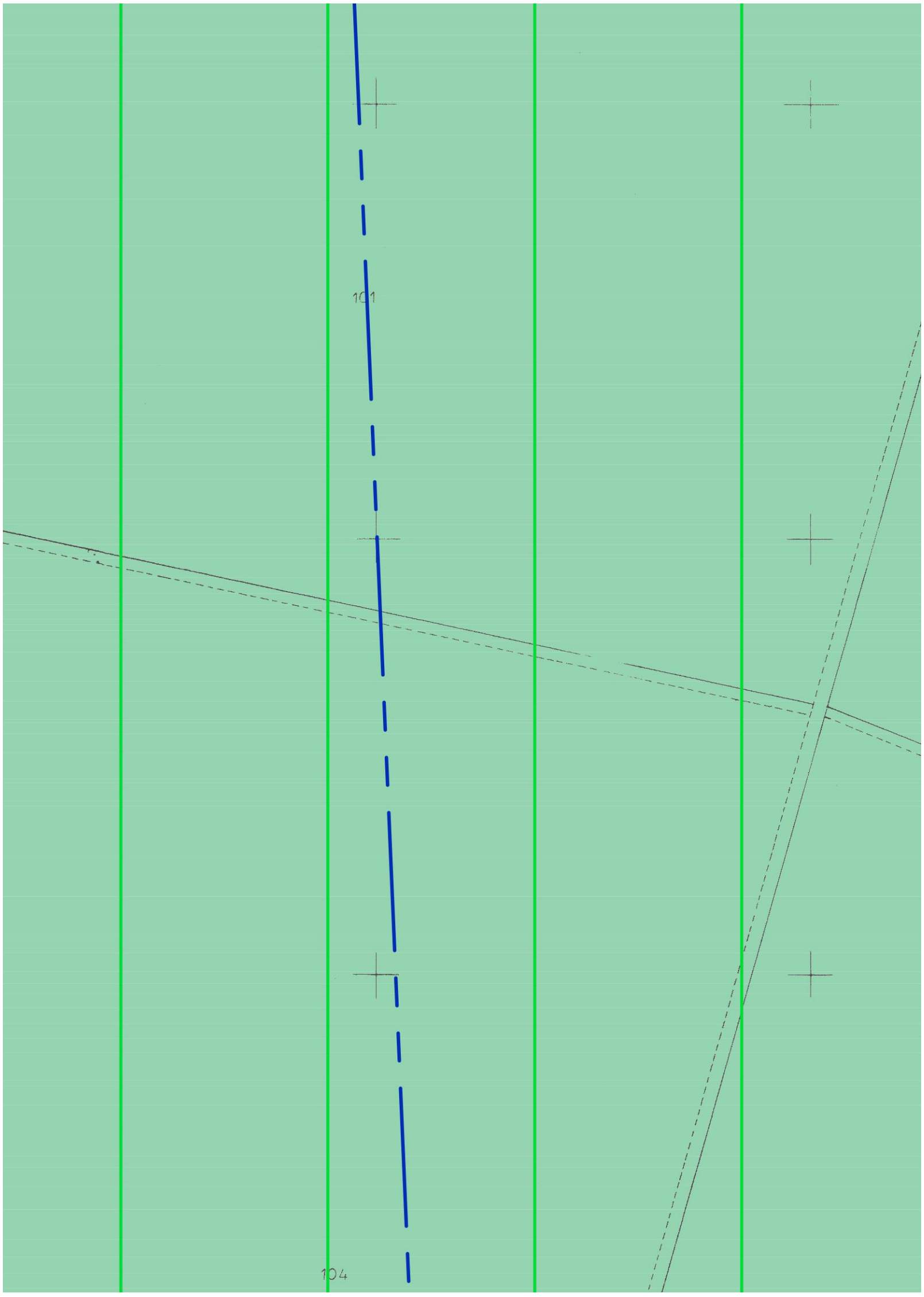
33



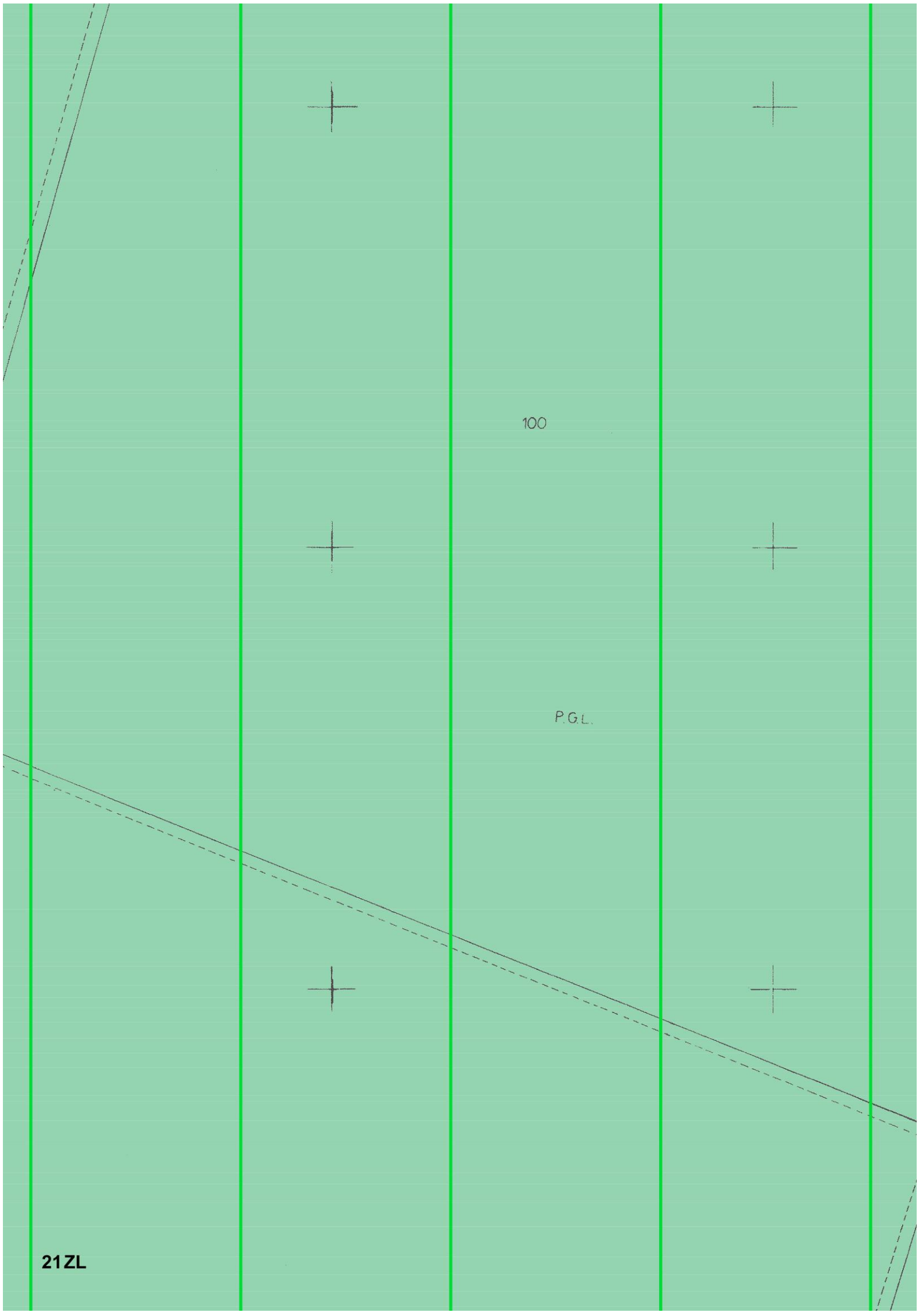
34


30MN
29MN
15RZ
01ZZ
RKDW
Os
Lz
Ps
R
B
Ł
215
249
250
532
535
536
533
534
541
546
543
550
552
553
556
557
555
558
63205
419
418

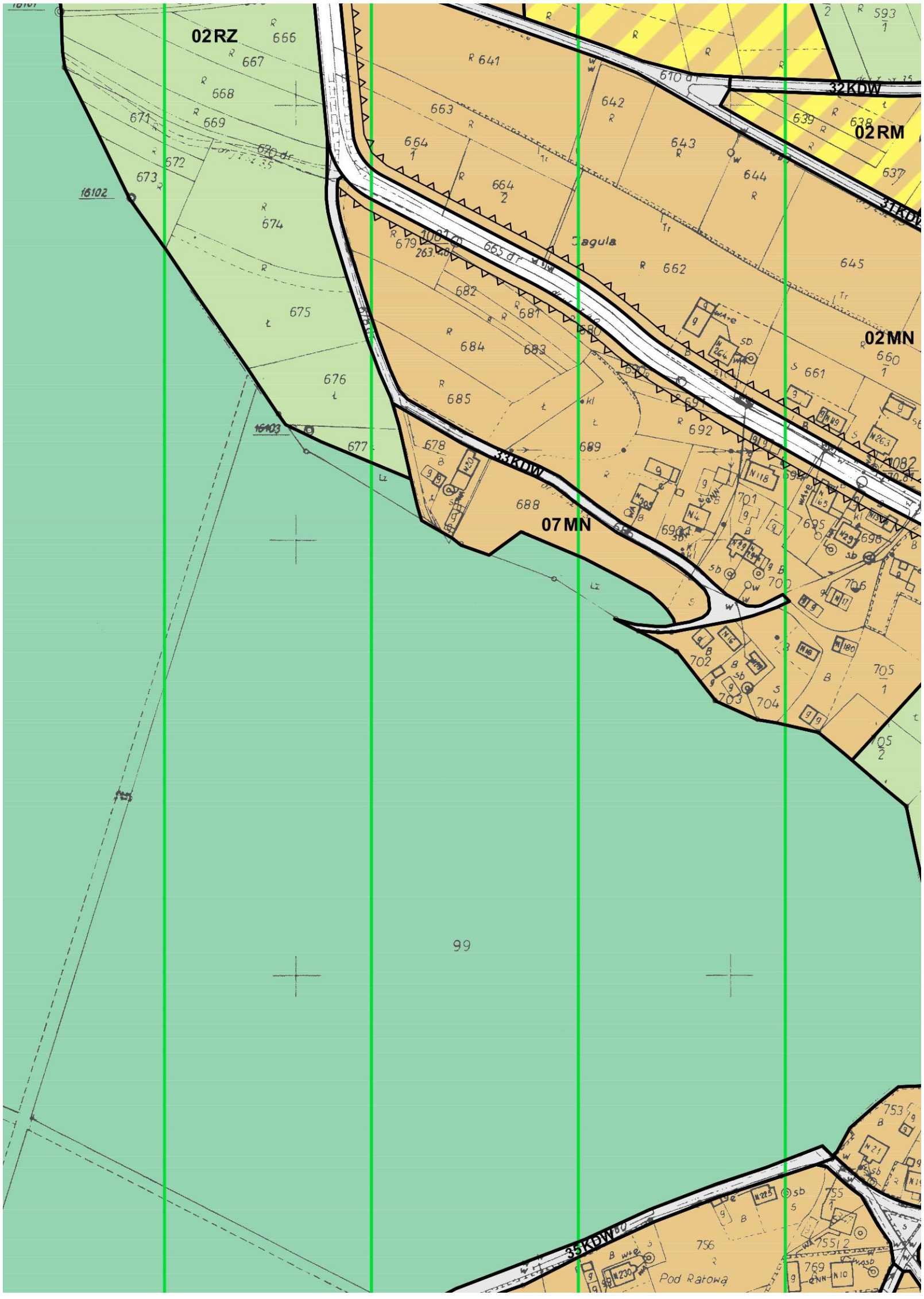
35



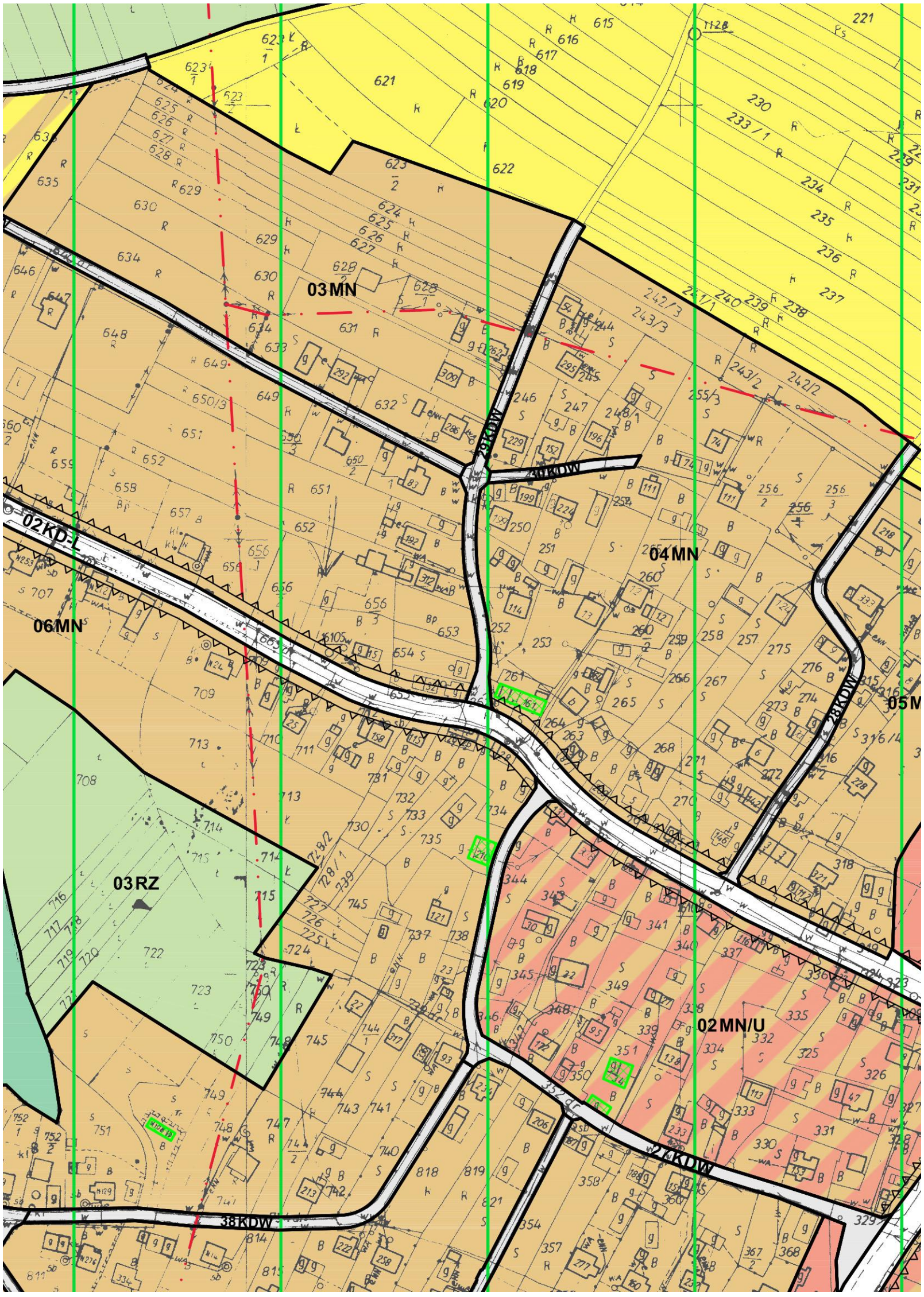
36



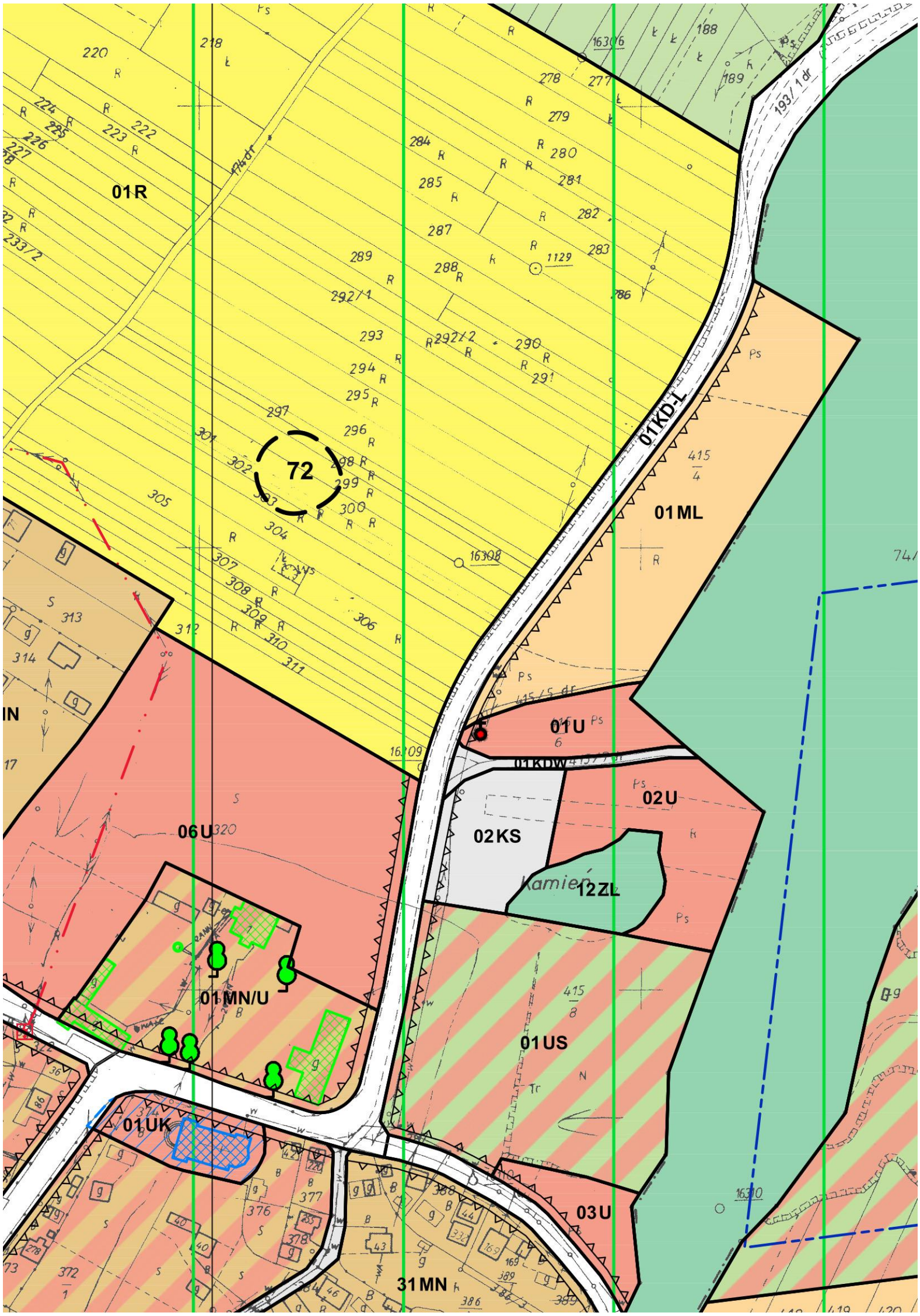
37



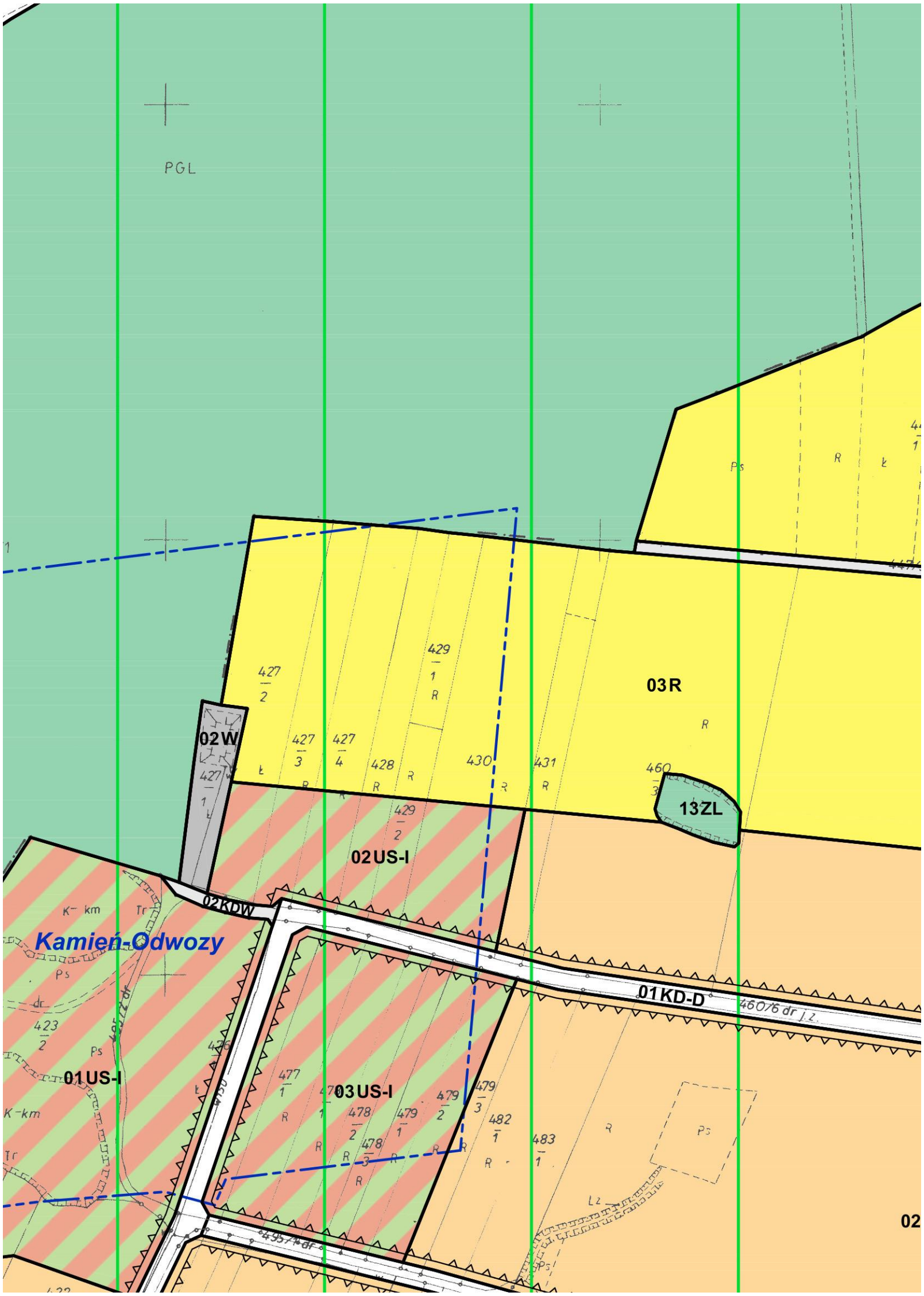
38


03MN
02KD-L
06MN
04MN
05M
03RZ
02MN/U
29KDW
31KDW
28KDW
2KDW
38KDW

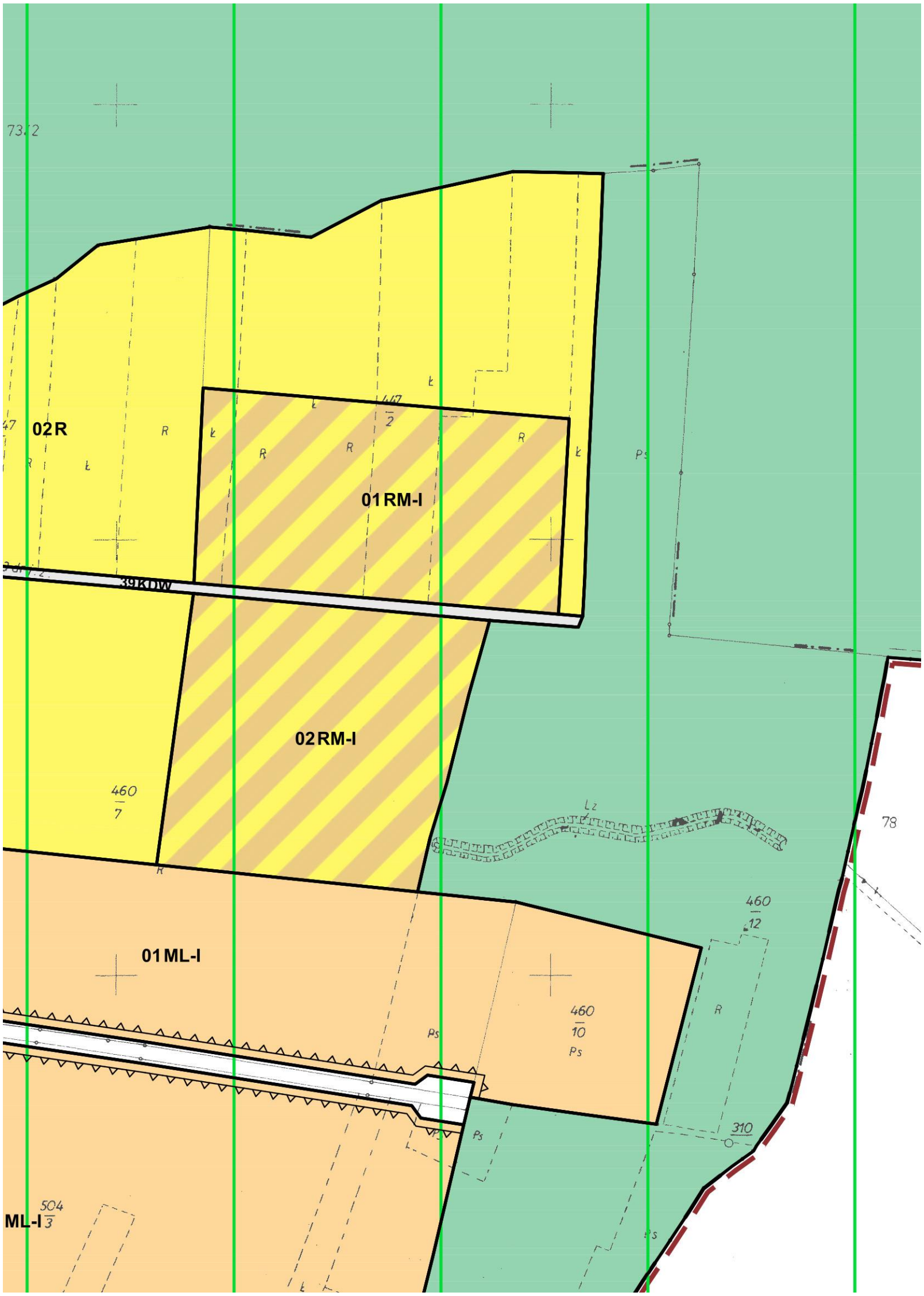
39


01R
72
01KD-L
01ML
01U
01KDW
02U
02KS
12ZL
06U
01MN/U
01US
01UK
03U
31MN
Ps
Kamień

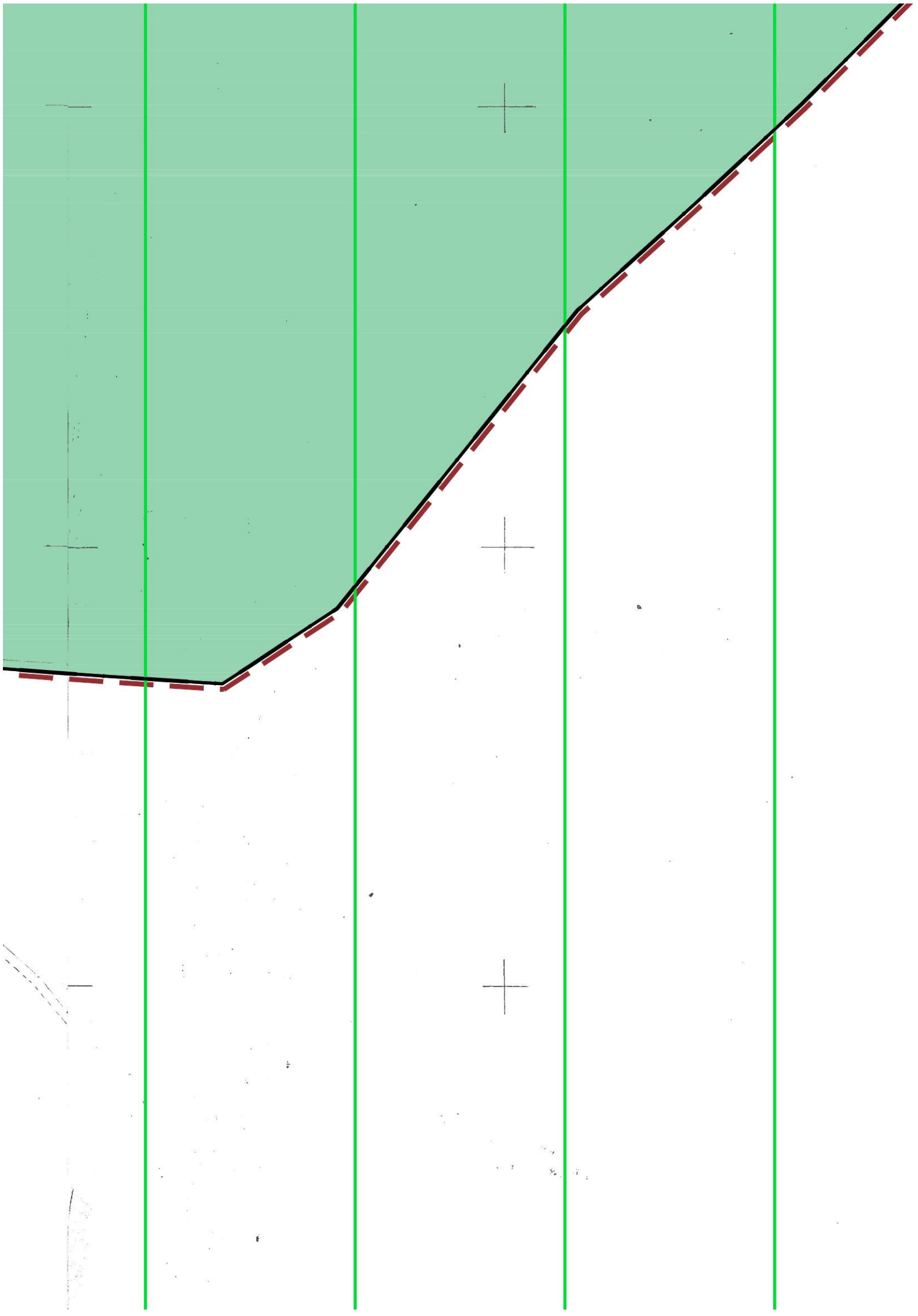
40


PGL
03R
02W
13ZL
02US-I
02KDW
01KD-D
Kamień-Odwozy
01US-I
03US-I
427/2
427/3
427/4
428
429/1 R
429/2
430
431
460/3
427/1 Ł
423/2
477/1
478/2
478/1
478/3
479/2
479/1
479/3
482/1
483/1
Ps
R
Ł
Tr
K-km
dr
Ps

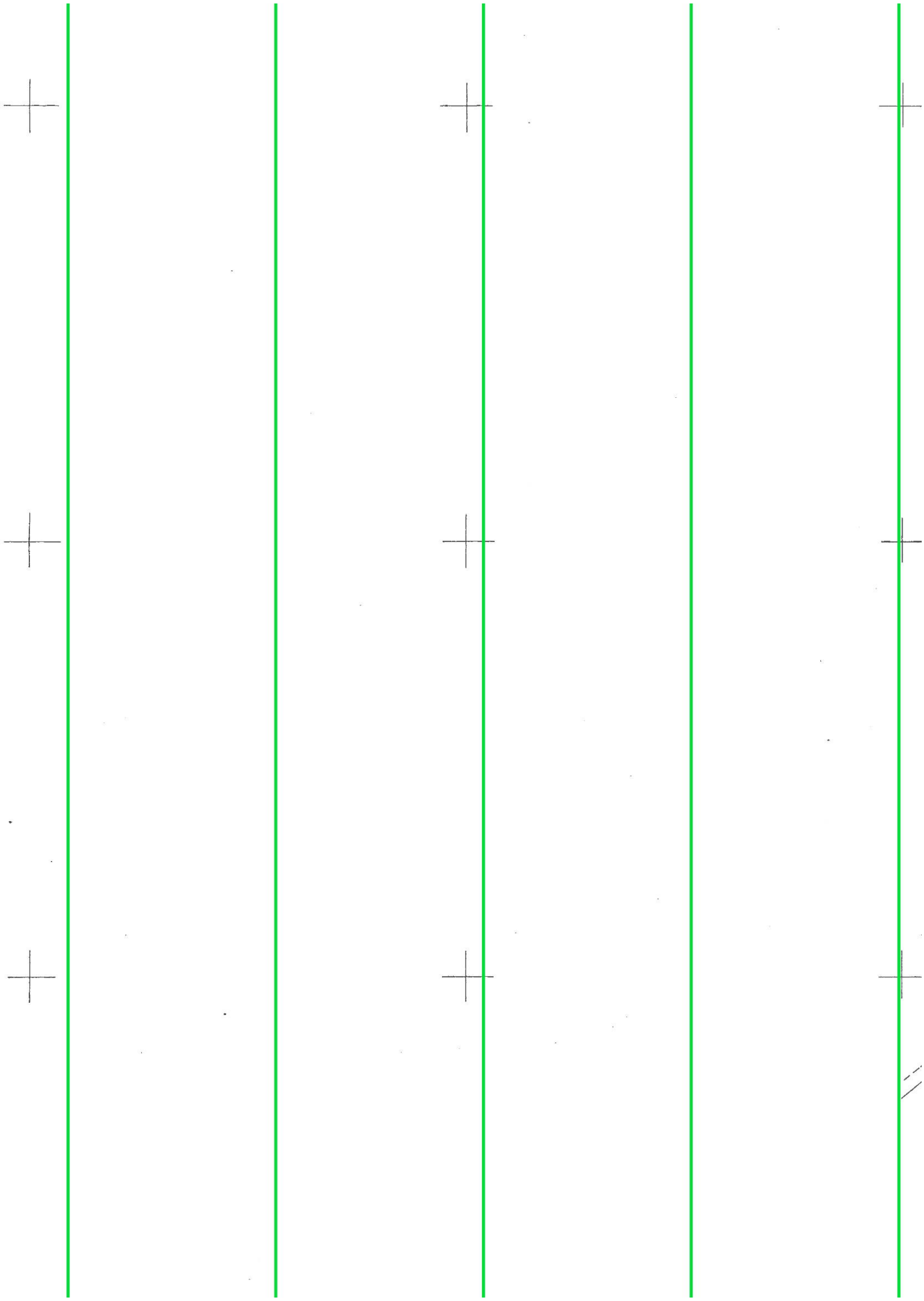
41


02R
01RM-I
391KDW
02RM-I
01ML-I
ML-I
460
7
460
12
460
10
310
78
Ps
Ł
R

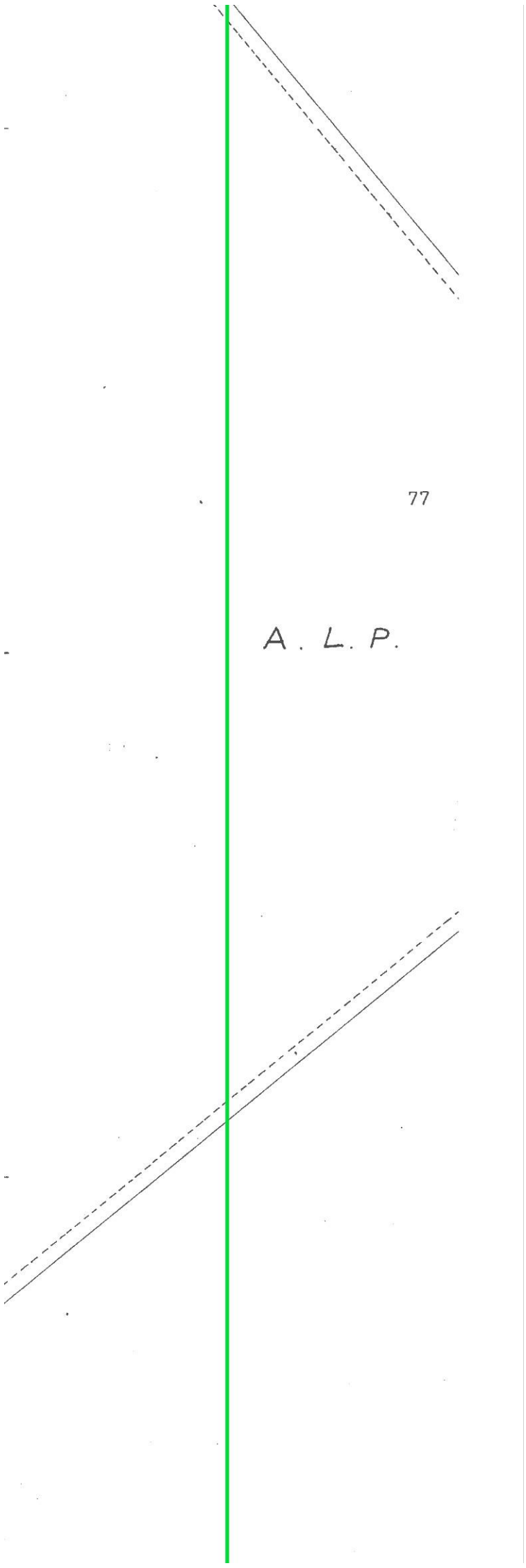
42



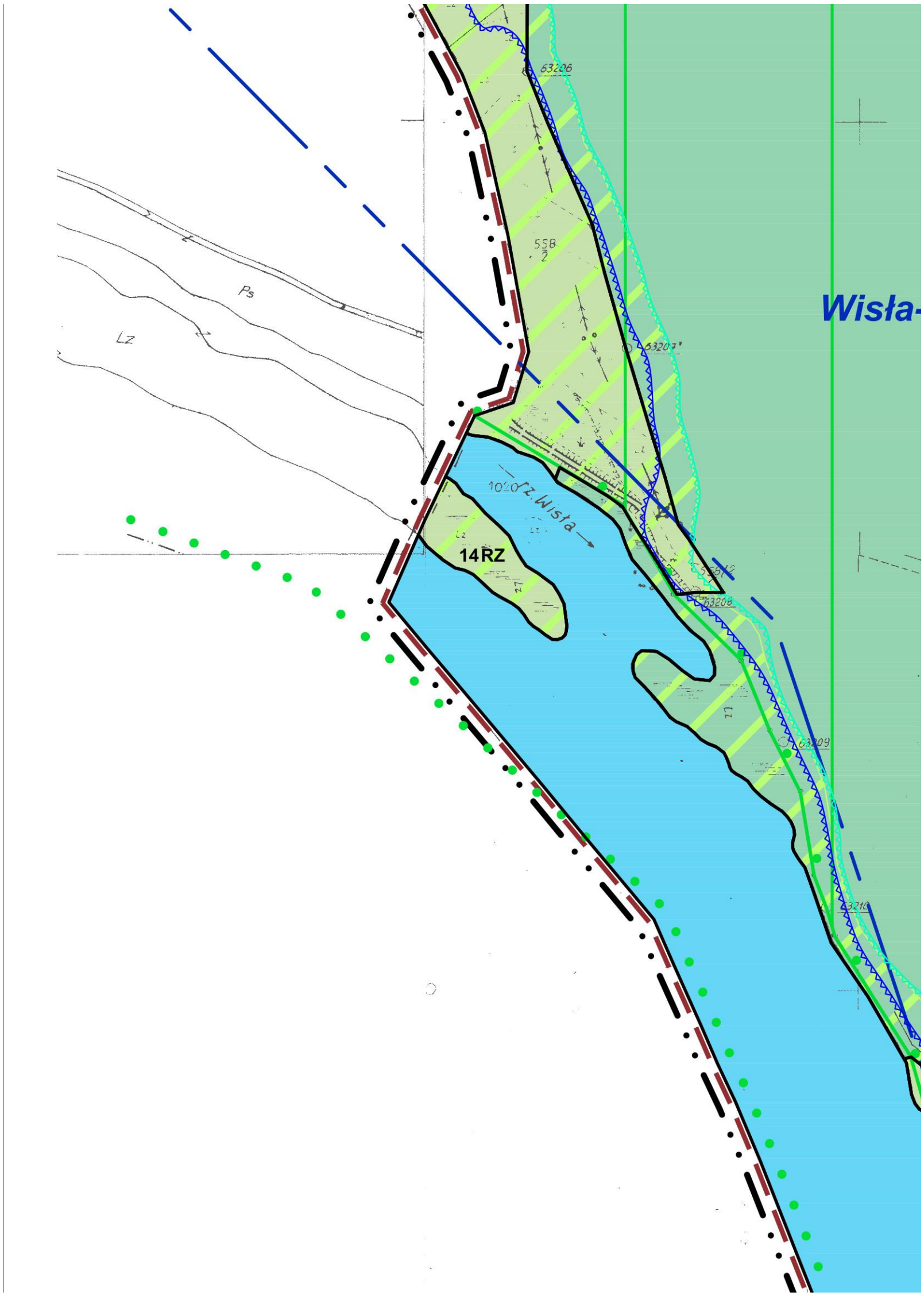
43



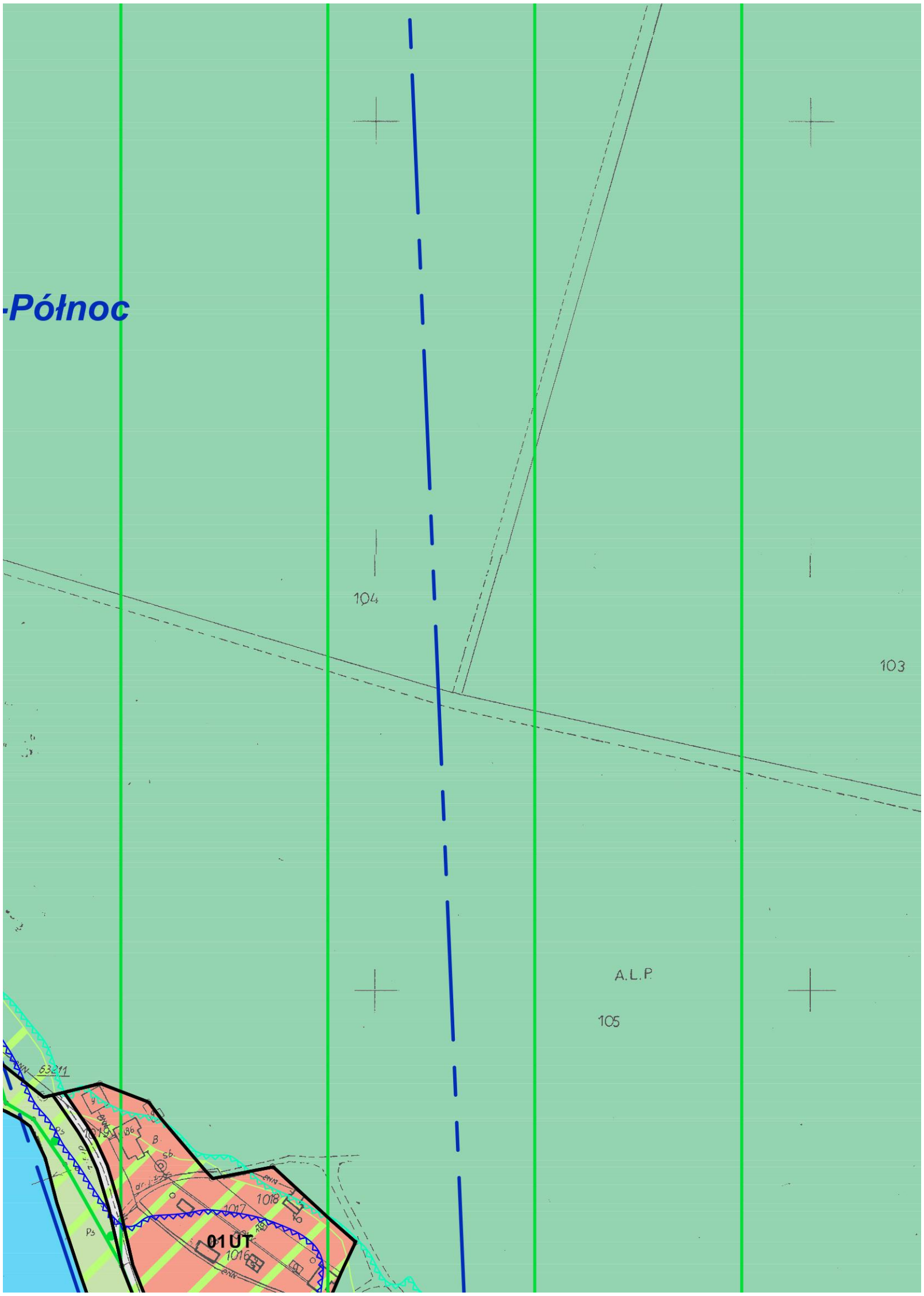
44



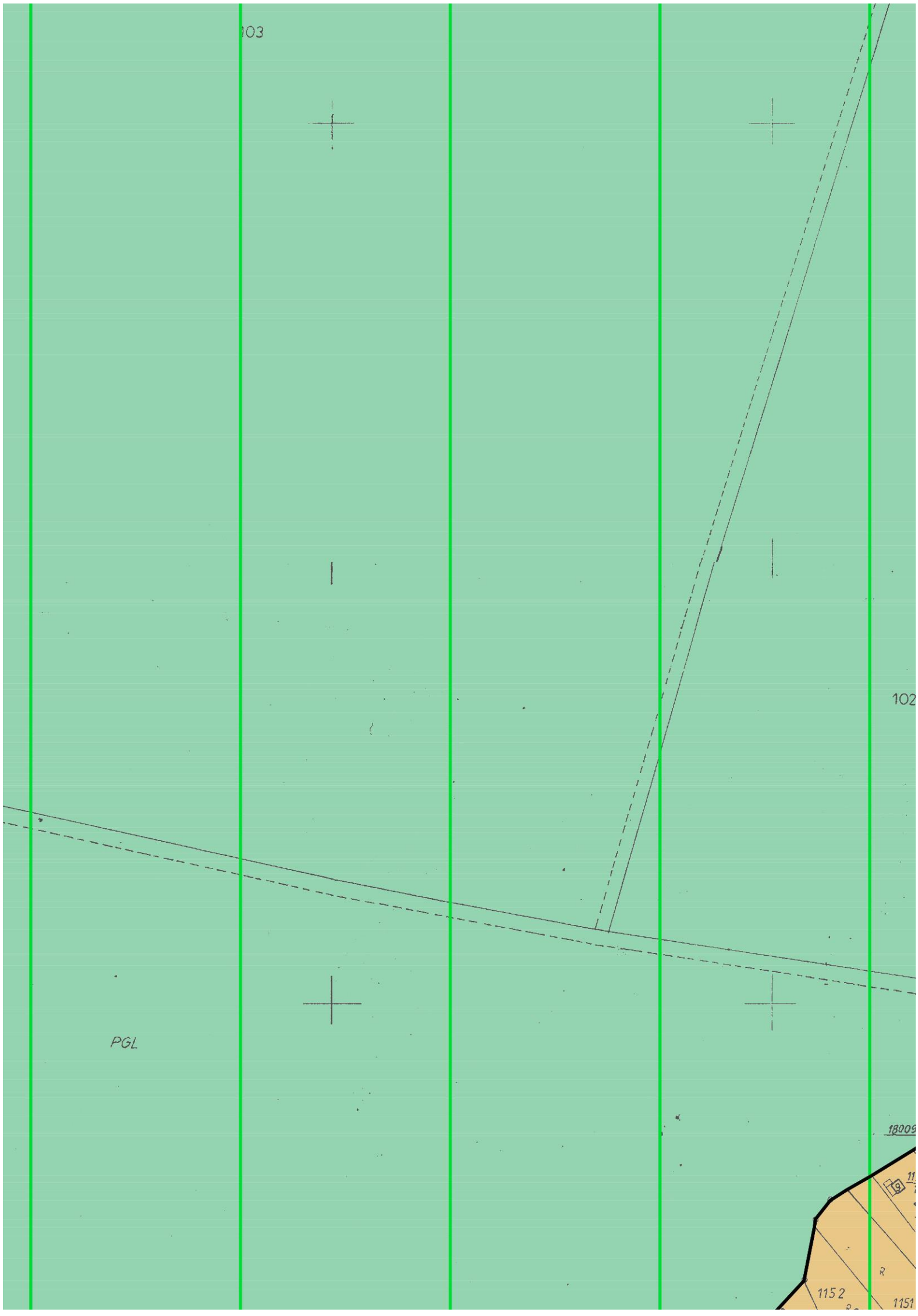
45


Ps
LZ
558
2
63206
63207
Wisła-
1020 rz. Wisła
14RZ
63208
63209
63210

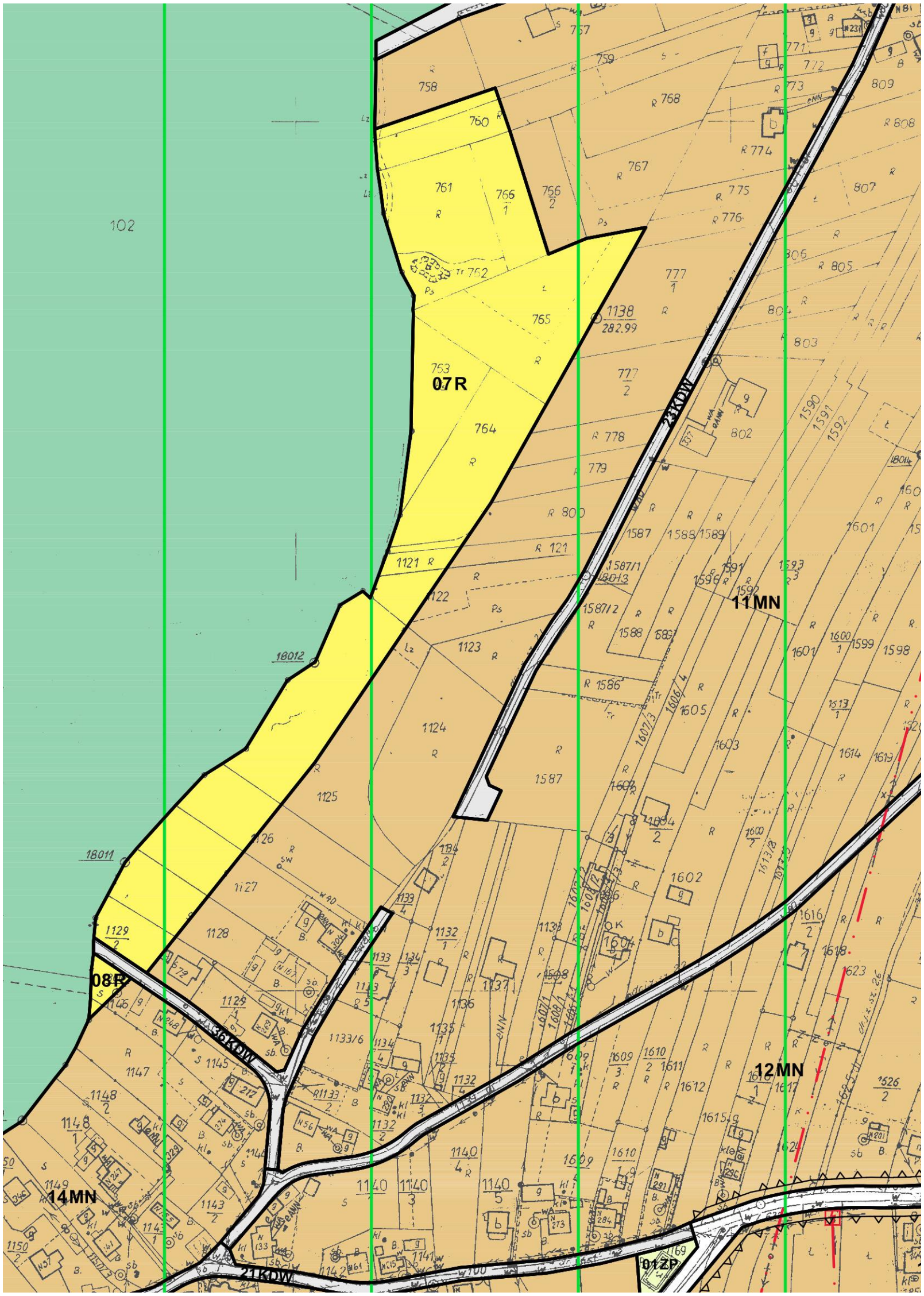
46



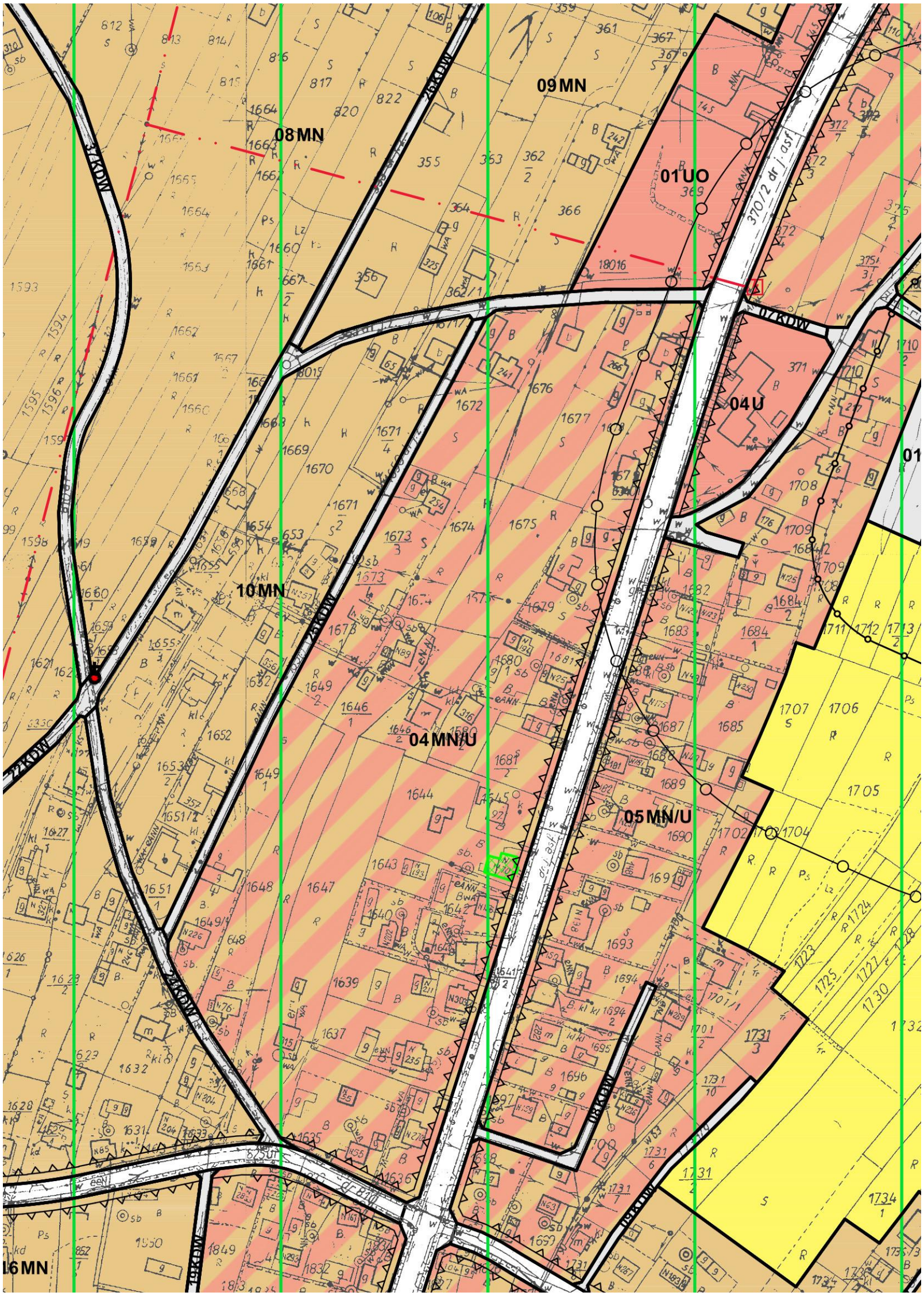
47



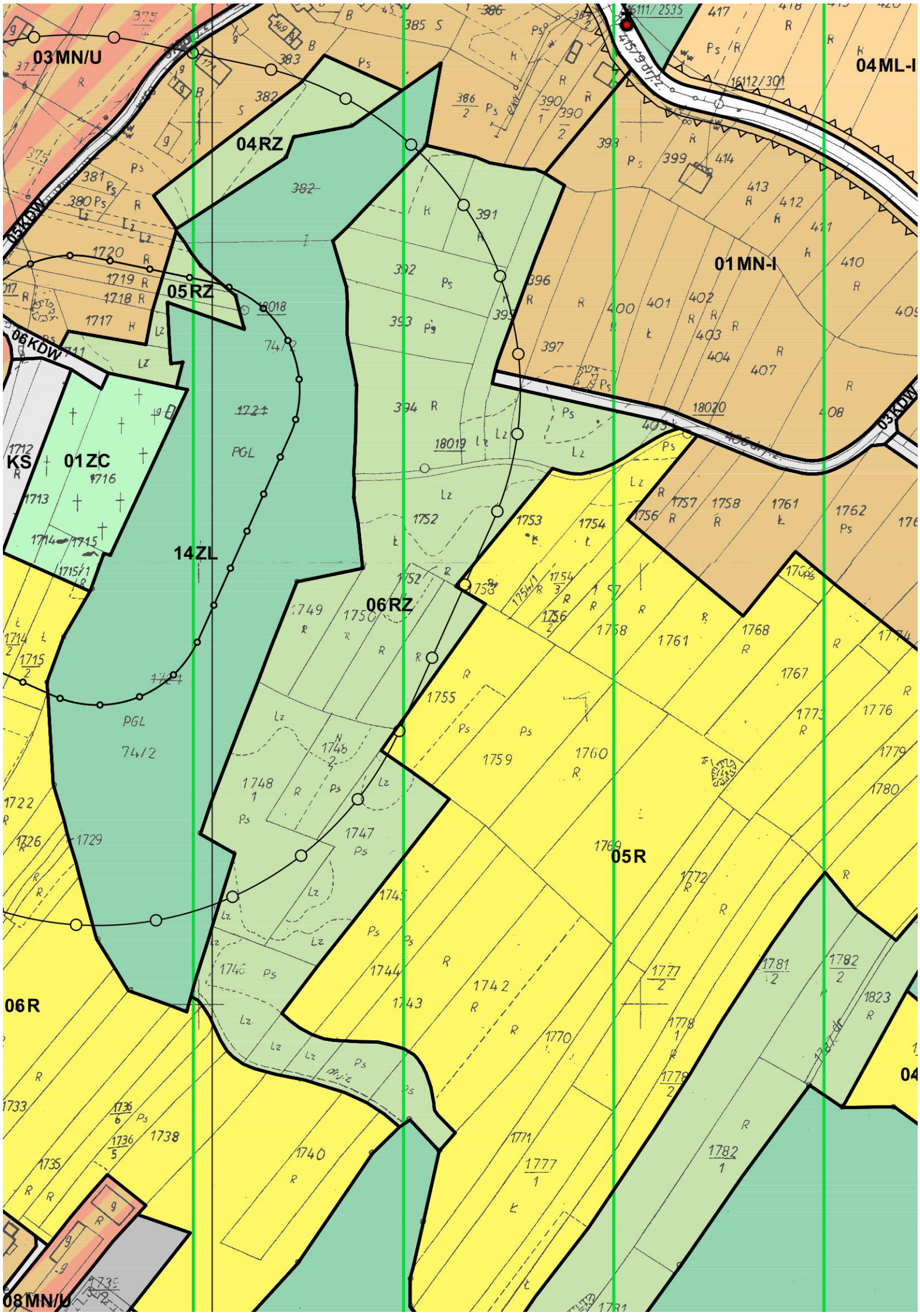
48



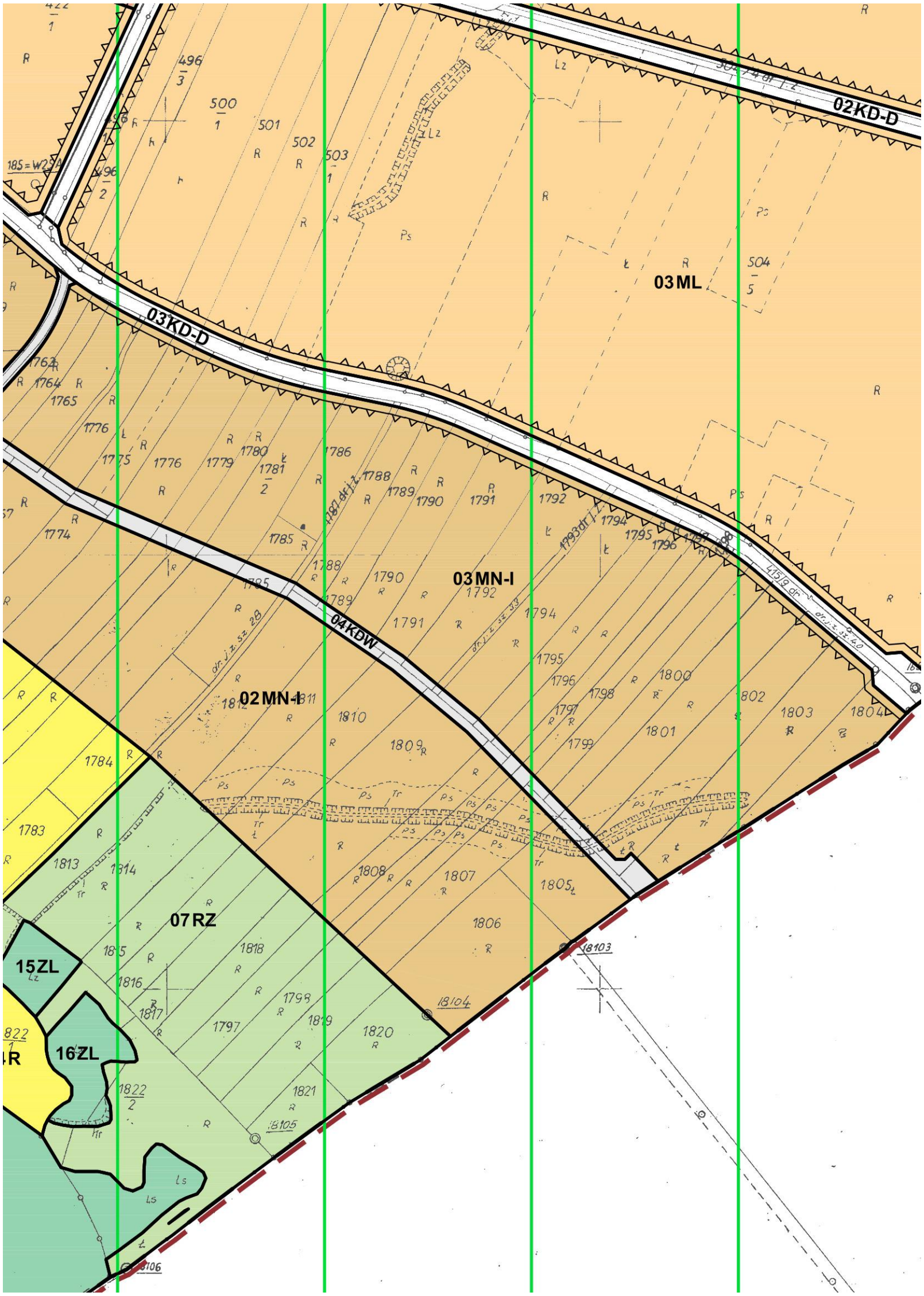
49


08MN
09MN
01UO
04U
10MN
04MN/U
05MN/U
16MN
3 KDW
7 KDW
19 KDW
370/2 dr. j. asf

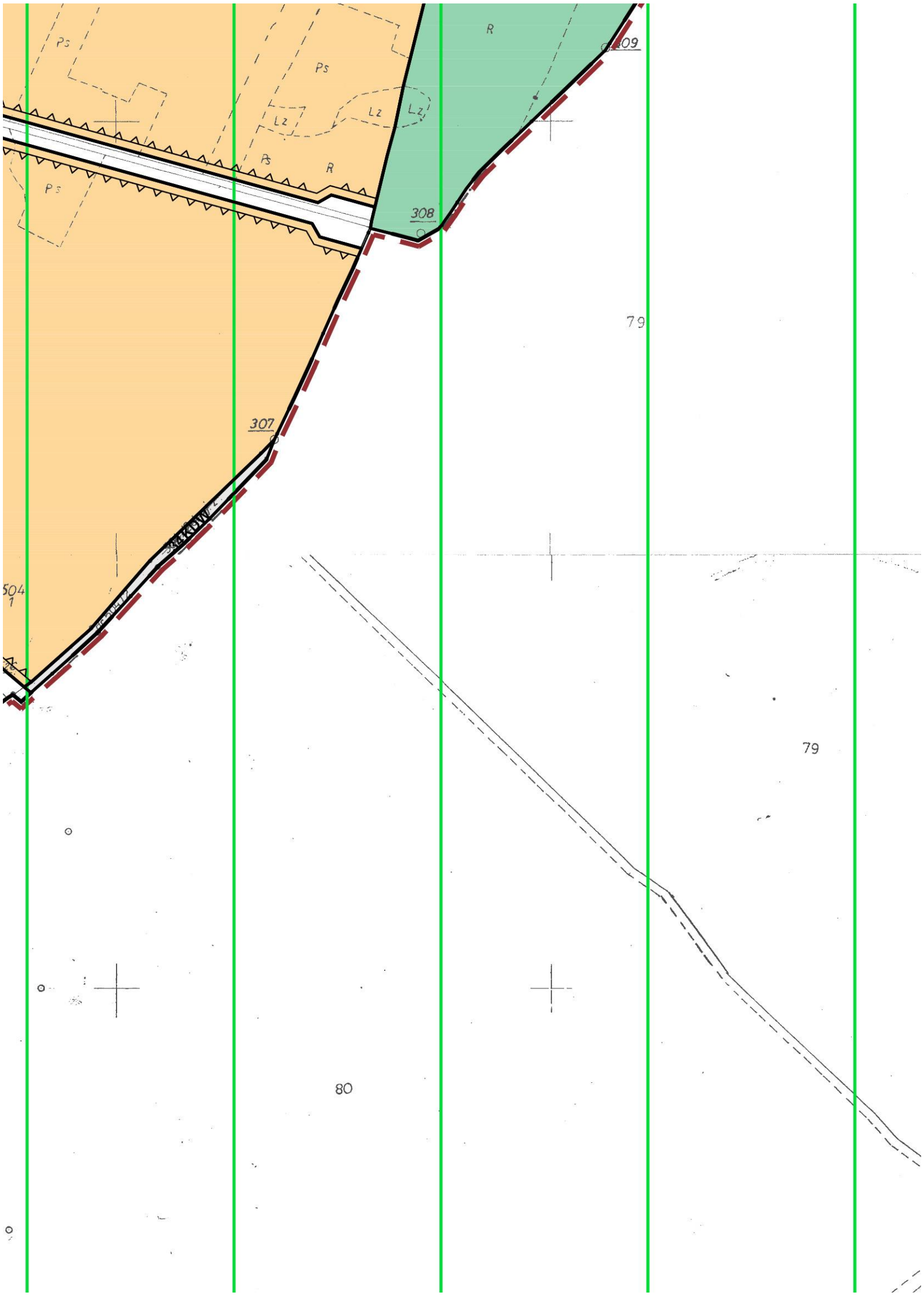
50


03MN/U
04RZ
05RZ
01ZC
KS
14ZL
06RZ
01MN-I
04ML-I
05R
06R
08MN/U
03KDW
05KDW
06KDW
PGL
16111/2535
16112/301
18018
18019
18020

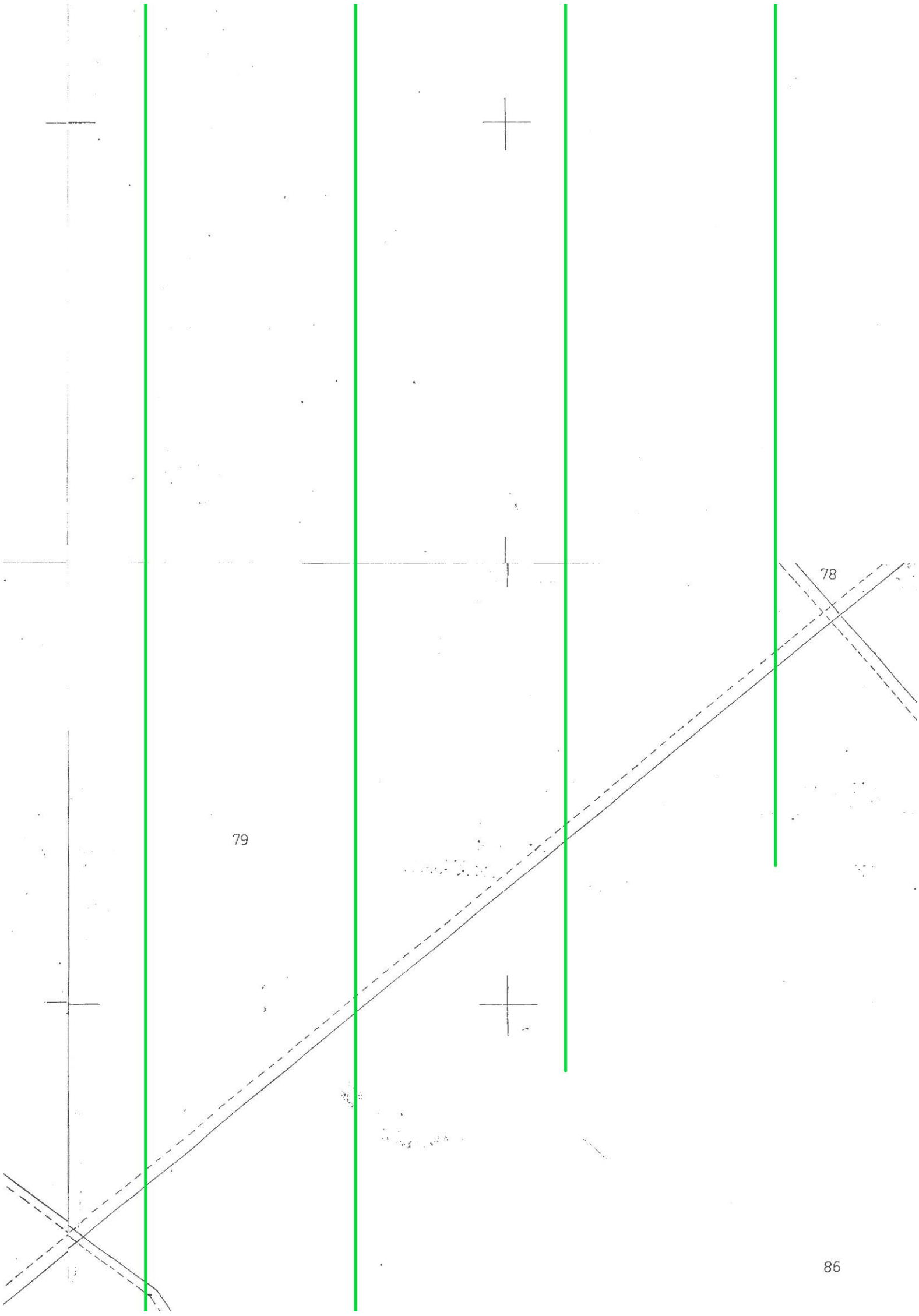
51


02KD-D
03KD-D
04KDW
03ML
03MN-I
02MN-I
07RZ
15ZL
16ZL
185=W234
18103
18104
18105
18106

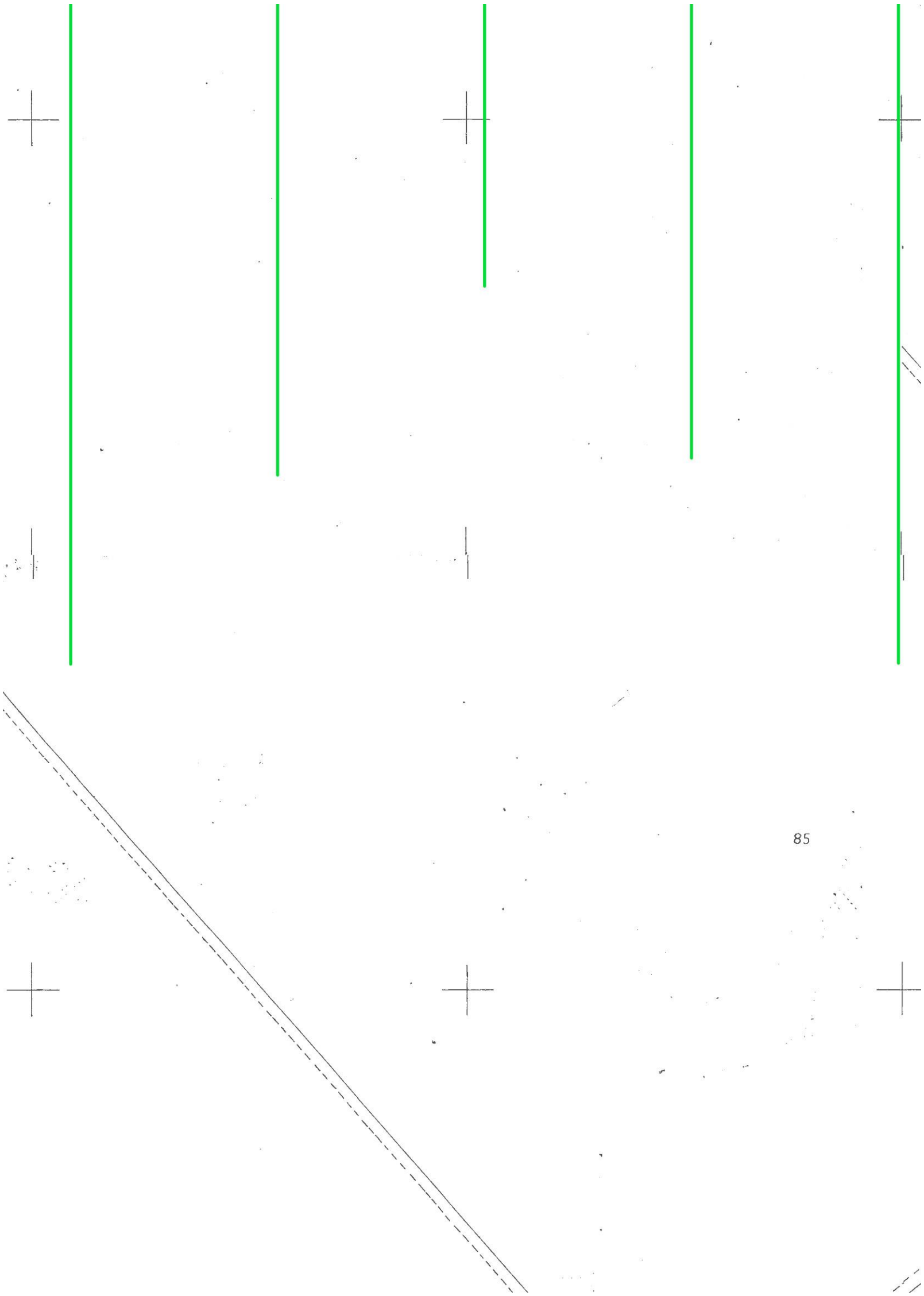
52



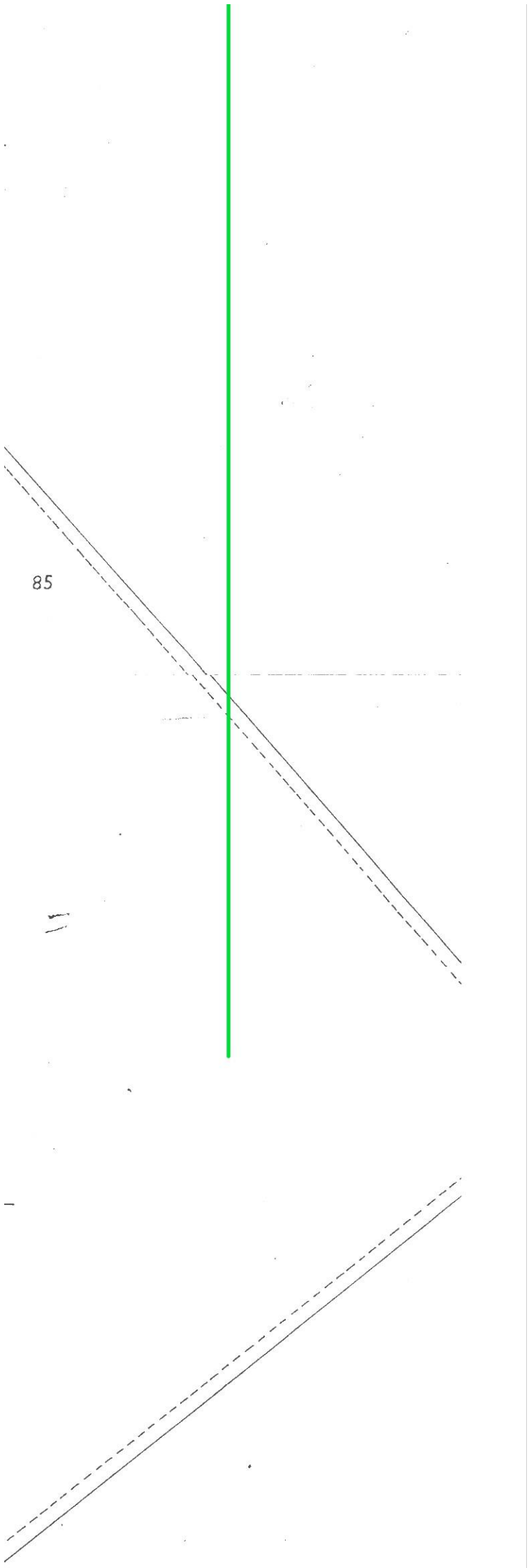
53



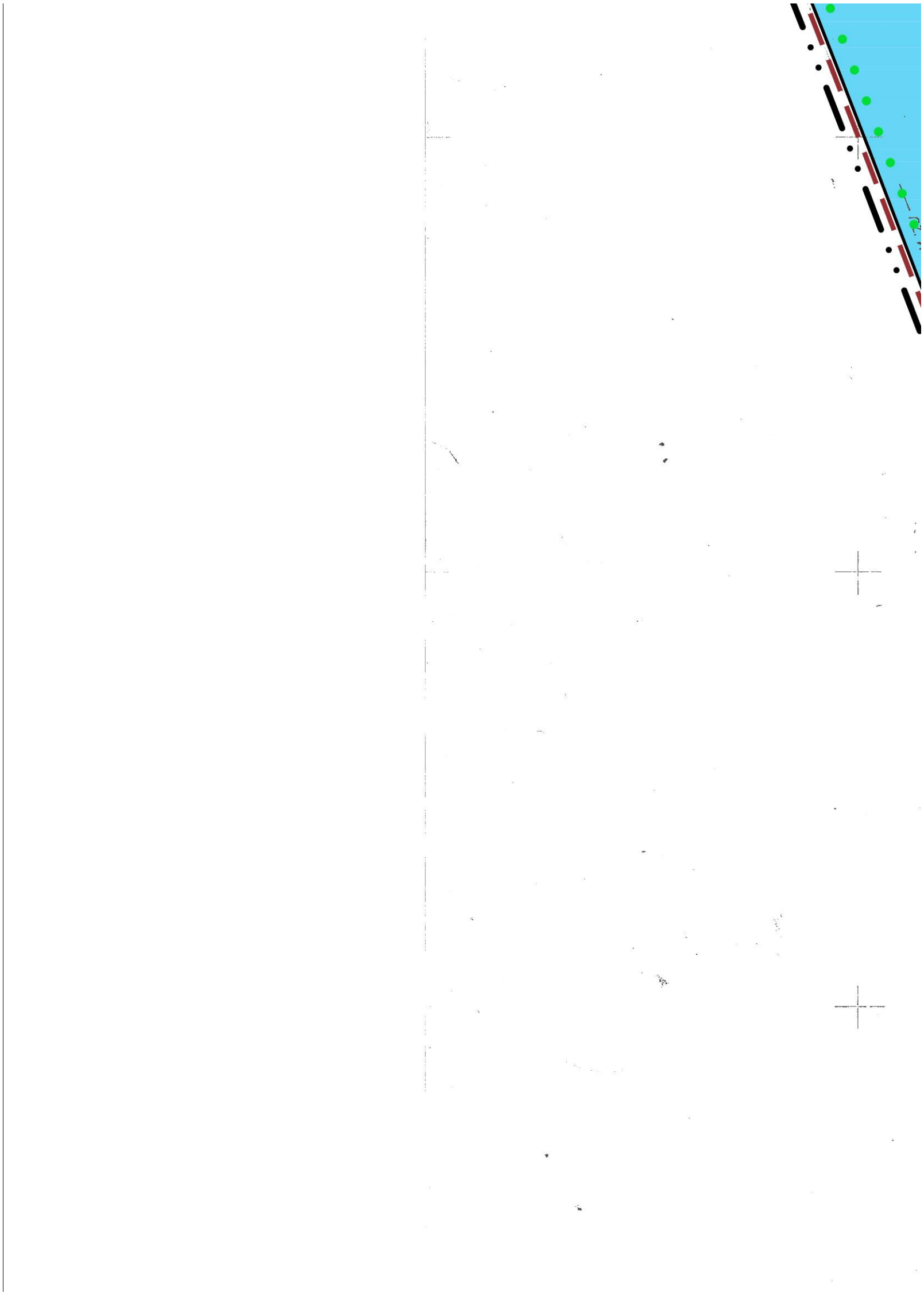
54



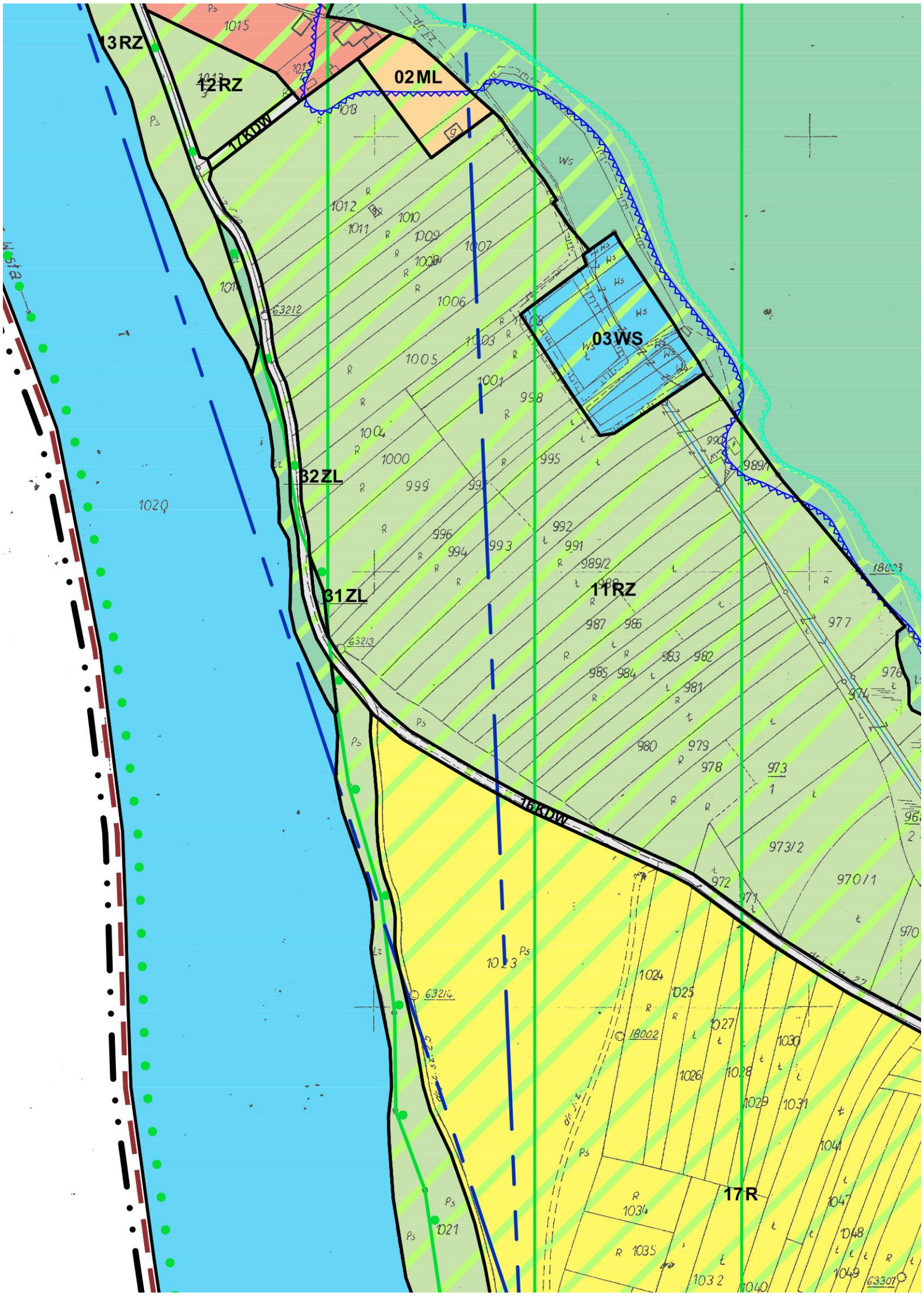
55



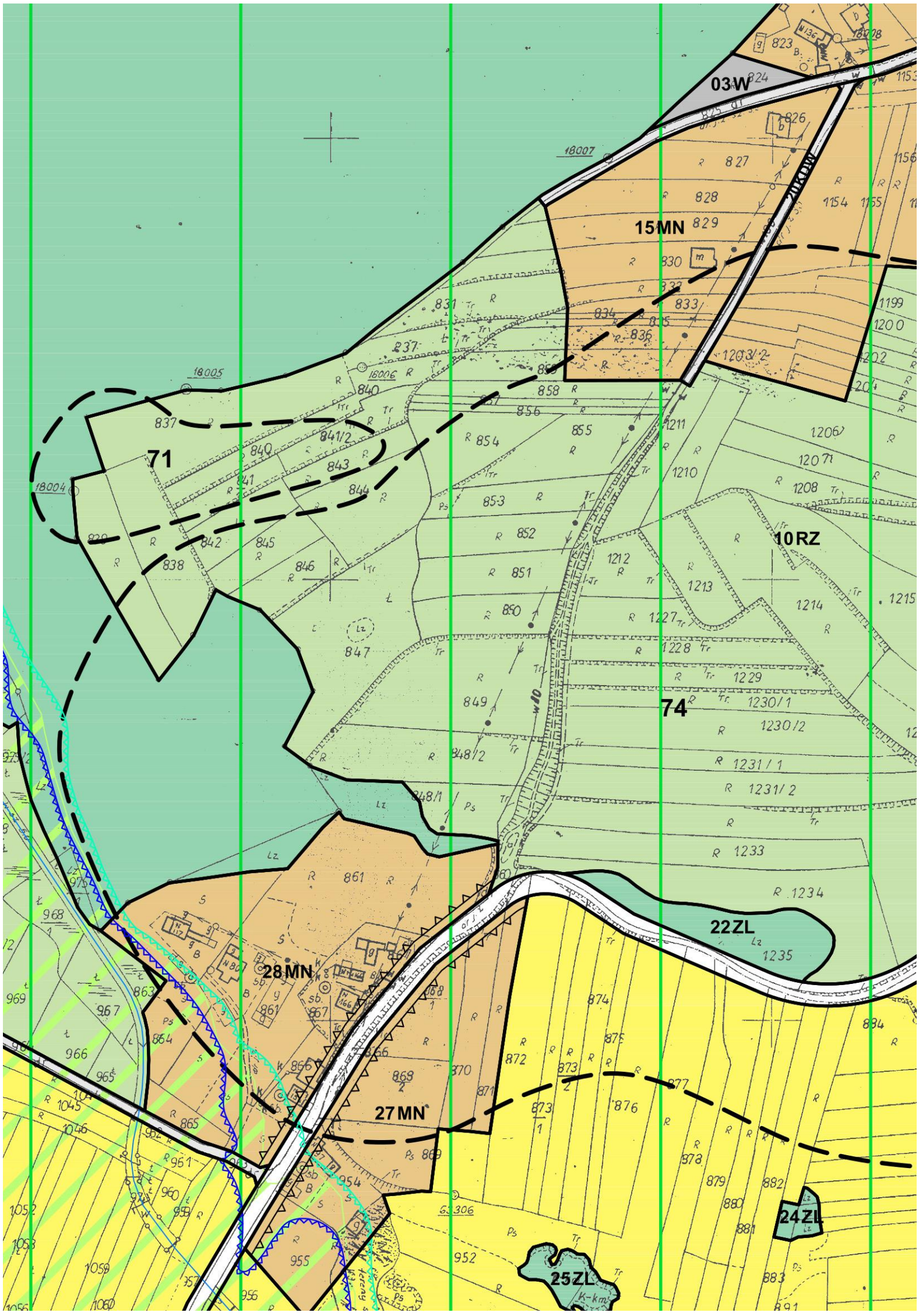
56



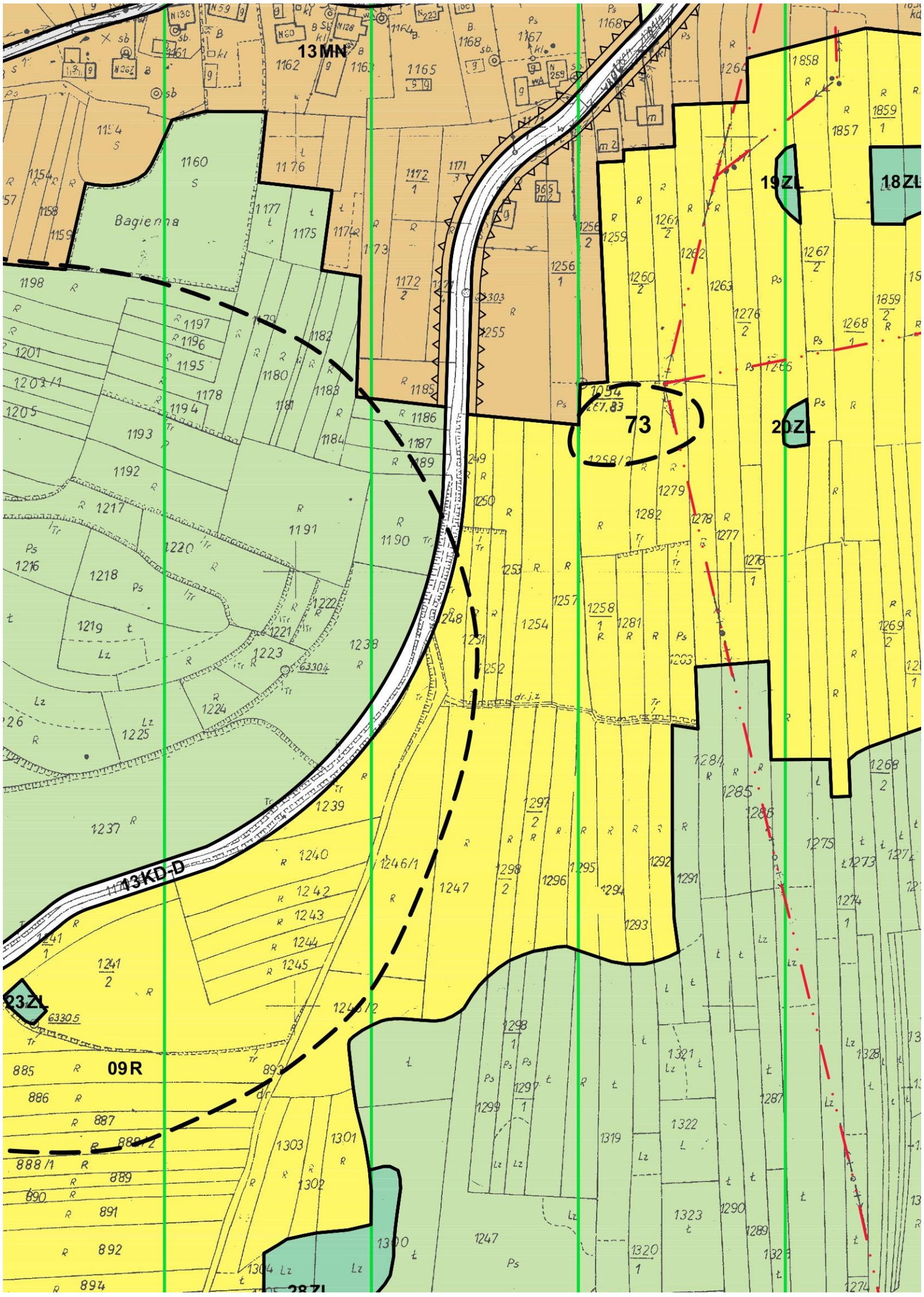
57


13RZ
12RZ
02ML
17KDW
03WS
32ZL
31ZL
11RZ
16KDW
17R
Wisła
1020
1015
1012
1011
1010
1009
1008
1007
1006
1005
1004
1003
1001
1000
999
998
997
996
995
994
993
992
991
989/1
989/2
987
986
985
984
983
982
981
980
979
978
977
976
973/1
973/2
970/1
1023
1024
1025
1026
1027
1028
1029
1030
1031
1041
1047
1048
1049
1034
1035
1032
1040
1021
63212
63213
63214
18002
18003
63307

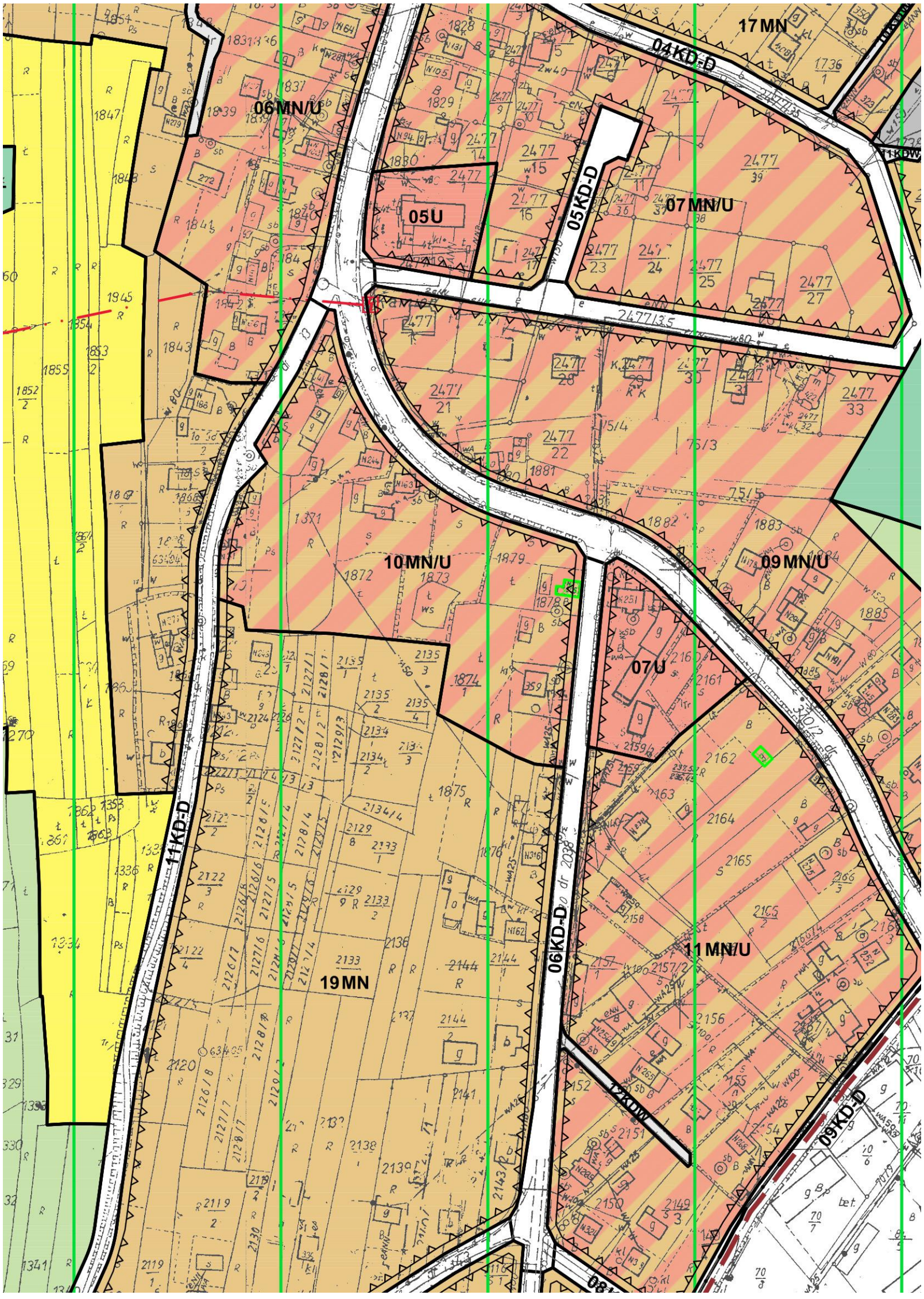
58



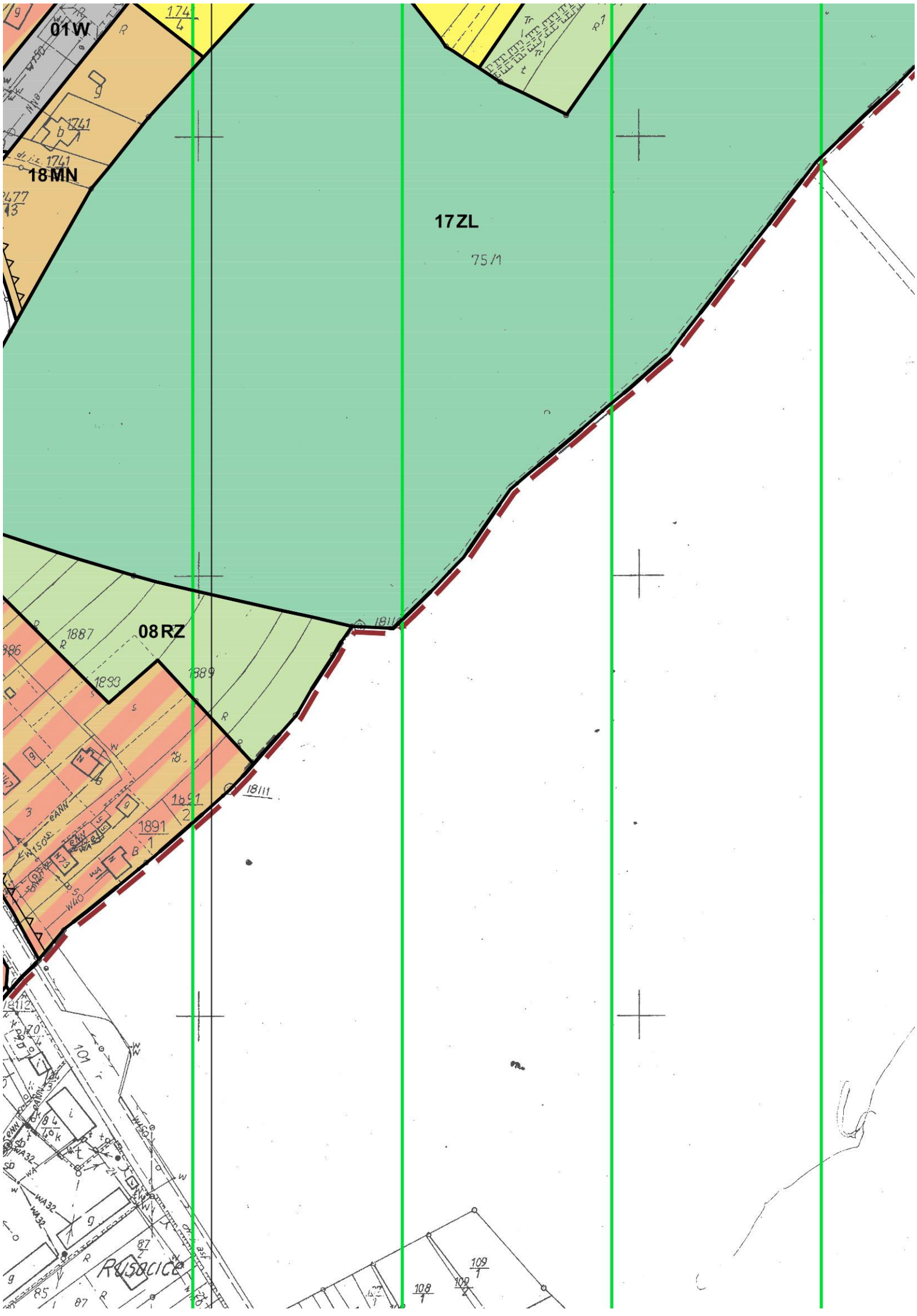
59



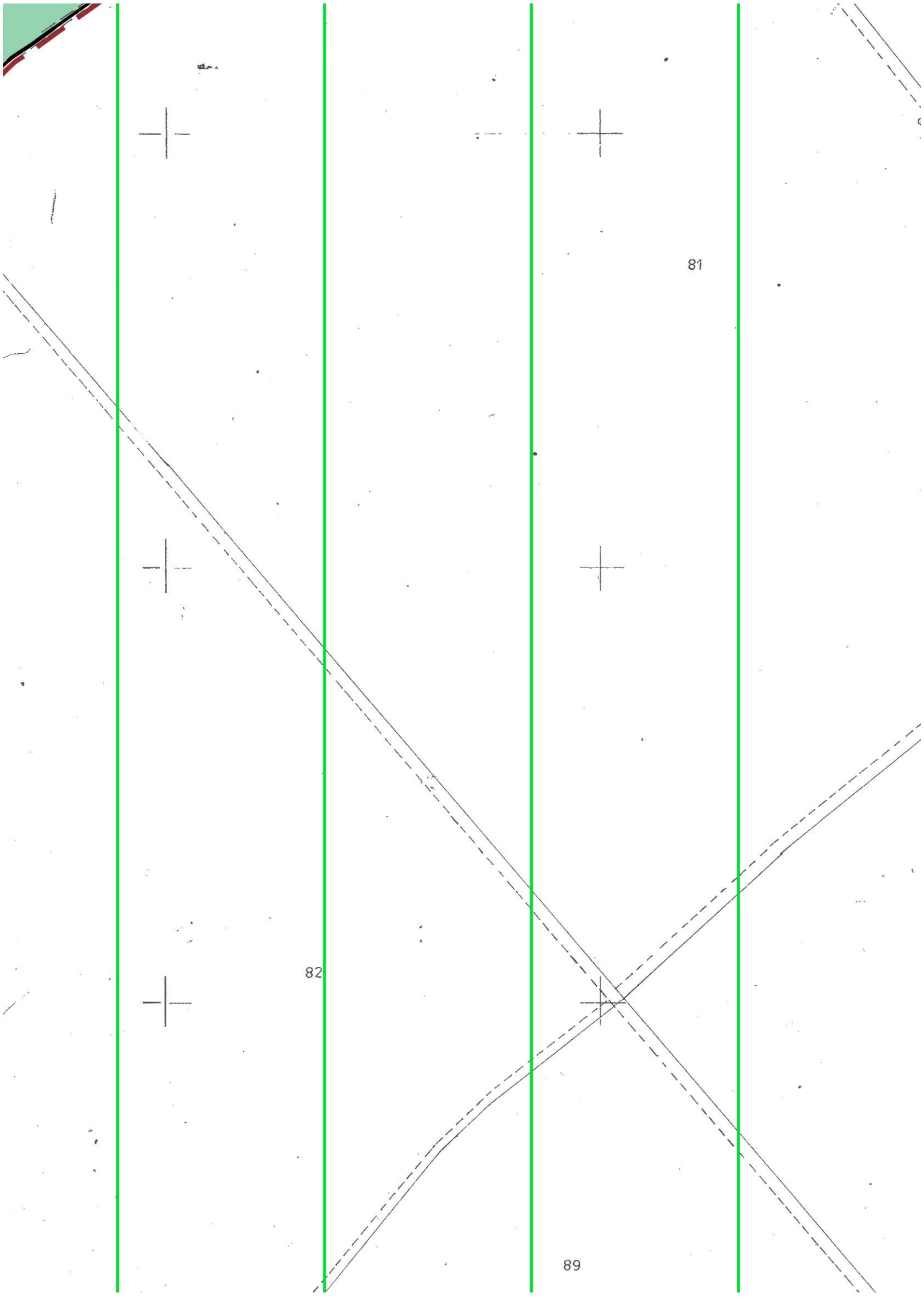
60


17MN
04KD-D
06MN/U
05U
05KD-D
07MN/U
11KDW
10MN/U
09MN/U
07U
11KD-D
19MN
06KD-D
11MN/U
12KDW
09KD-D

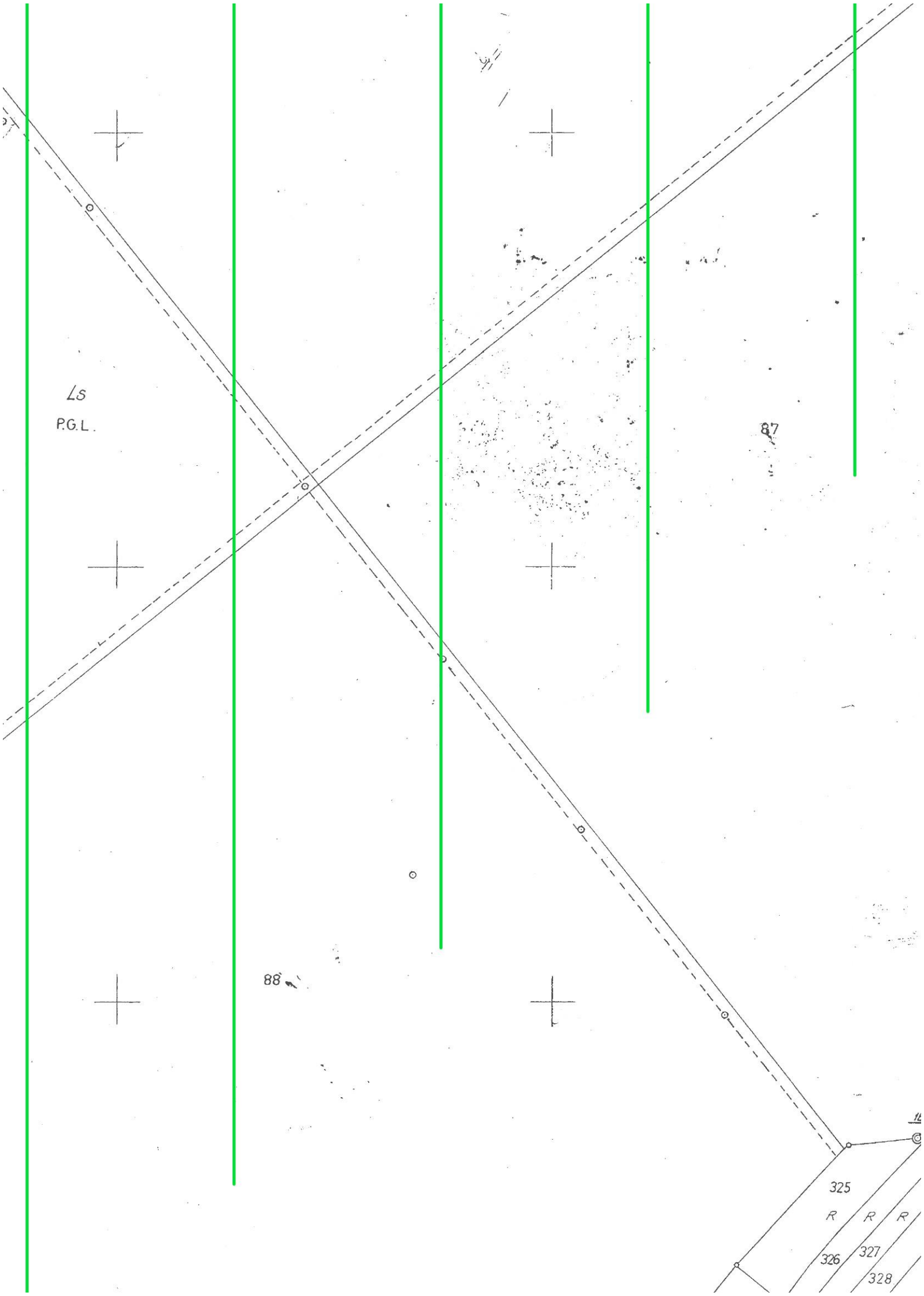
61


01W
18MN
17ZL
75/1
08RZ
1887
1889
1893
1891
1891/2
1891/1
18111
1741
1741/1
174/4
RUSOCICE
109/1
108/1

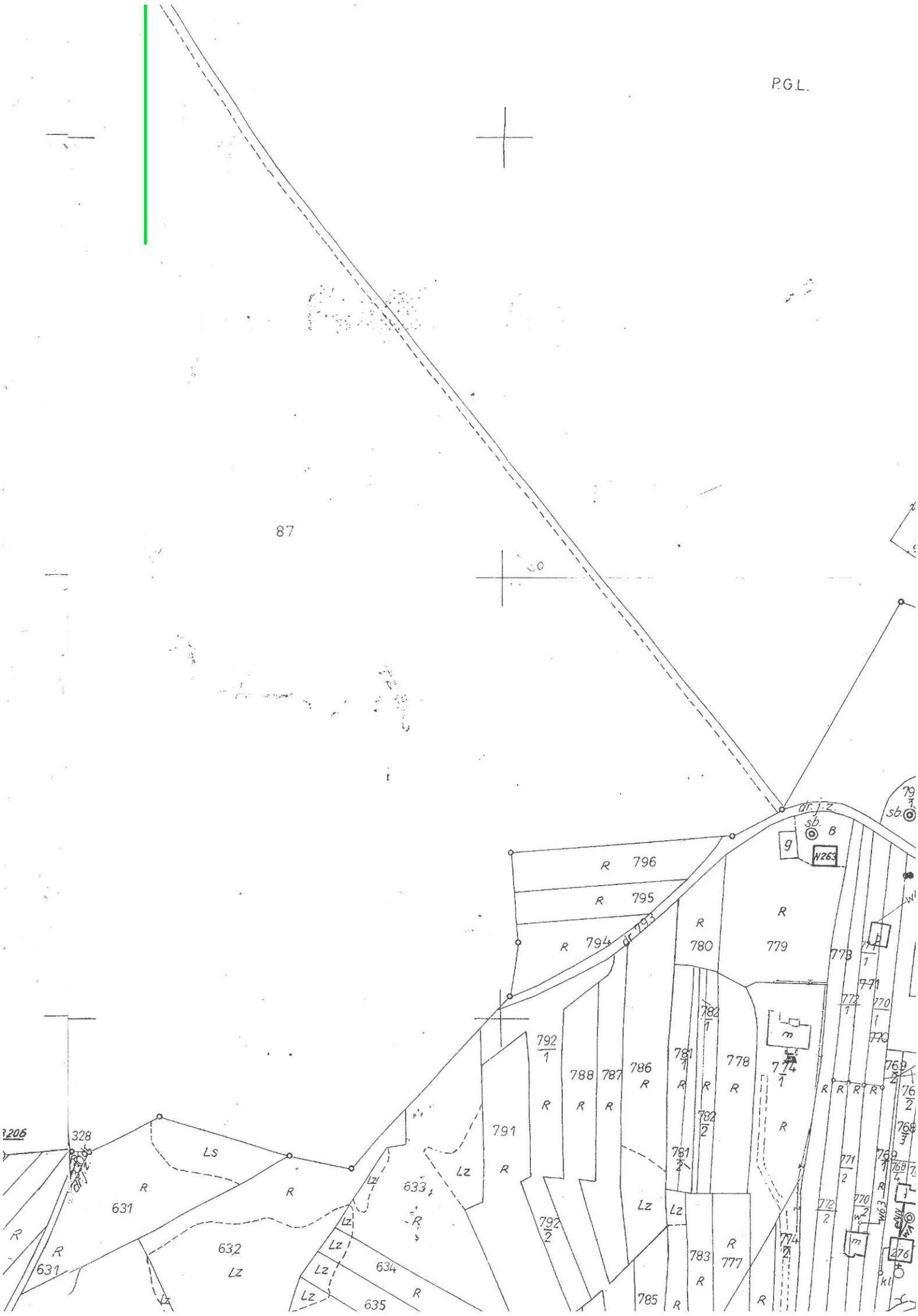
62



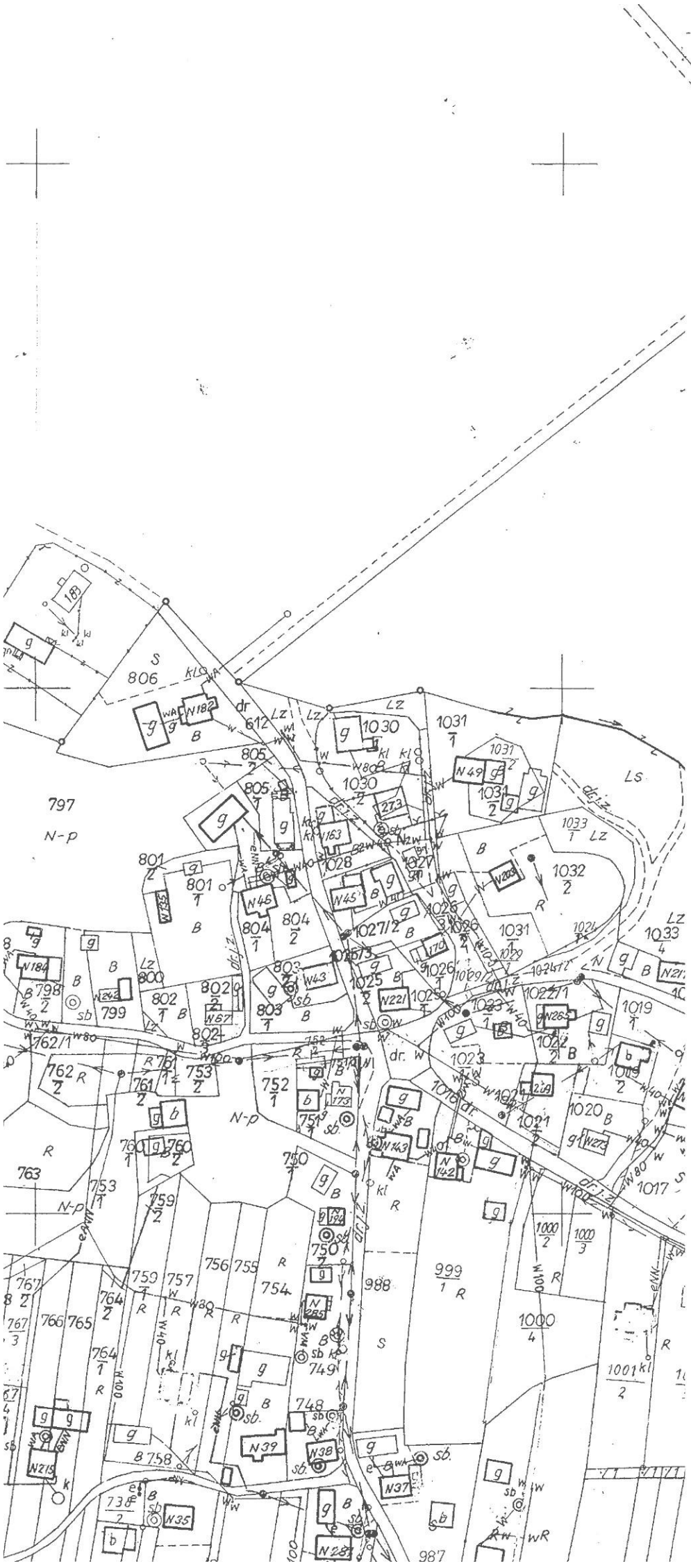
63



64


P.G.L.
87
dr. j. z.
sb.
B
g
W263
R 796
R 795
R 794
dr. 794
R 780
R 779
778
771/1
772/1
770/1
782/1
781/1
778
774/1
792/1
788
787
786 R
791 R
782/2
781/2
792/2
783
777
785
769/2
768/3
771/2
772/2
770/2
W263
276
kl
206
328
Ls
631
632
Lz
633
634
635

65



OZNACZENIA:

	Gra
	Gra
	Gra
	Linie
	Niep

Przeznaczenia terenów:

01MN-32MN 01MN-I - 03MN-I	Tere jedn
01ML-02ML 01ML-I - 04ML-I	Tere
01MN/U -11MN/U	Tere jedn
01U -07U	Tere
01UO	Tere
01UK	Tere relig

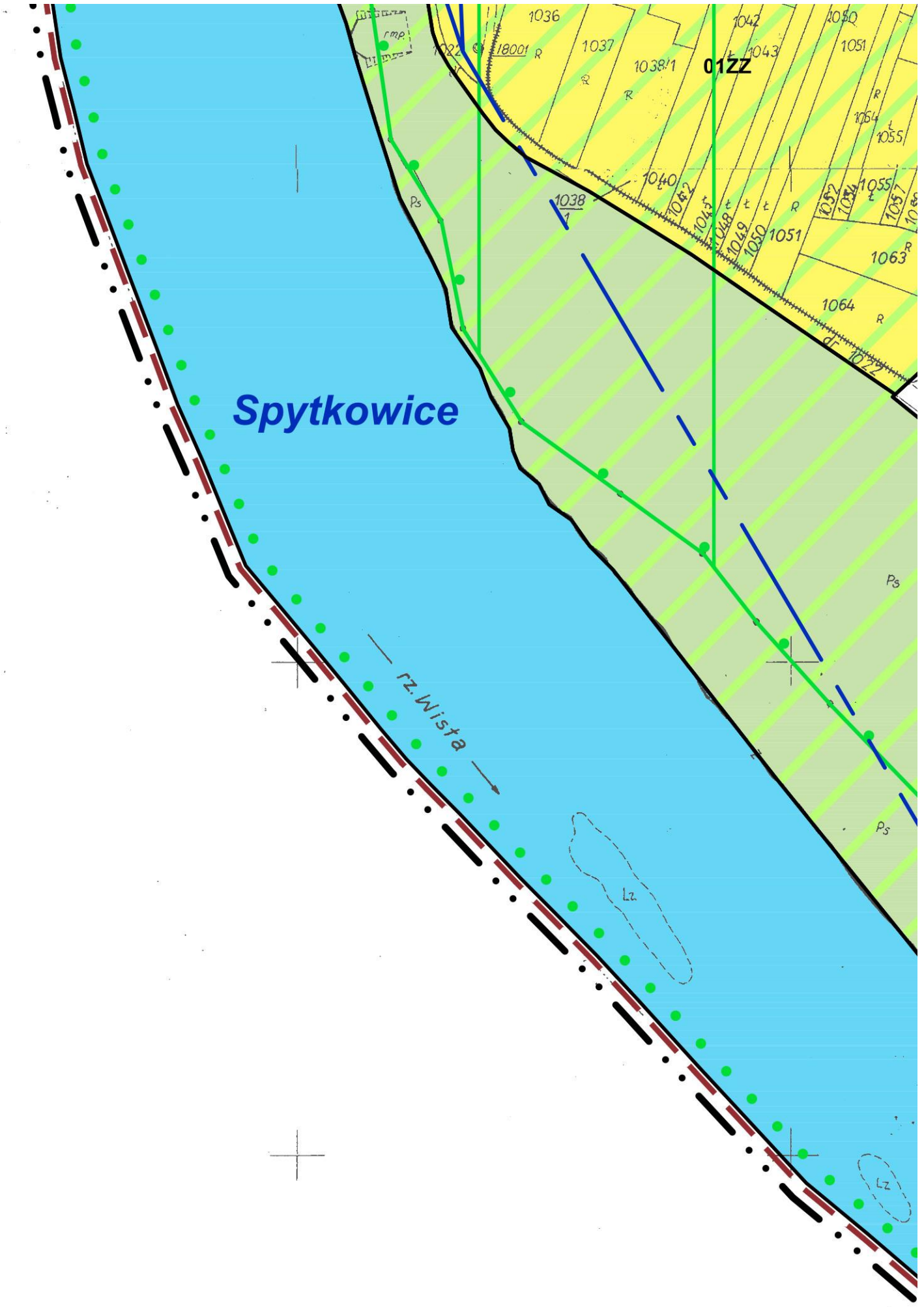
66

A. L. P.

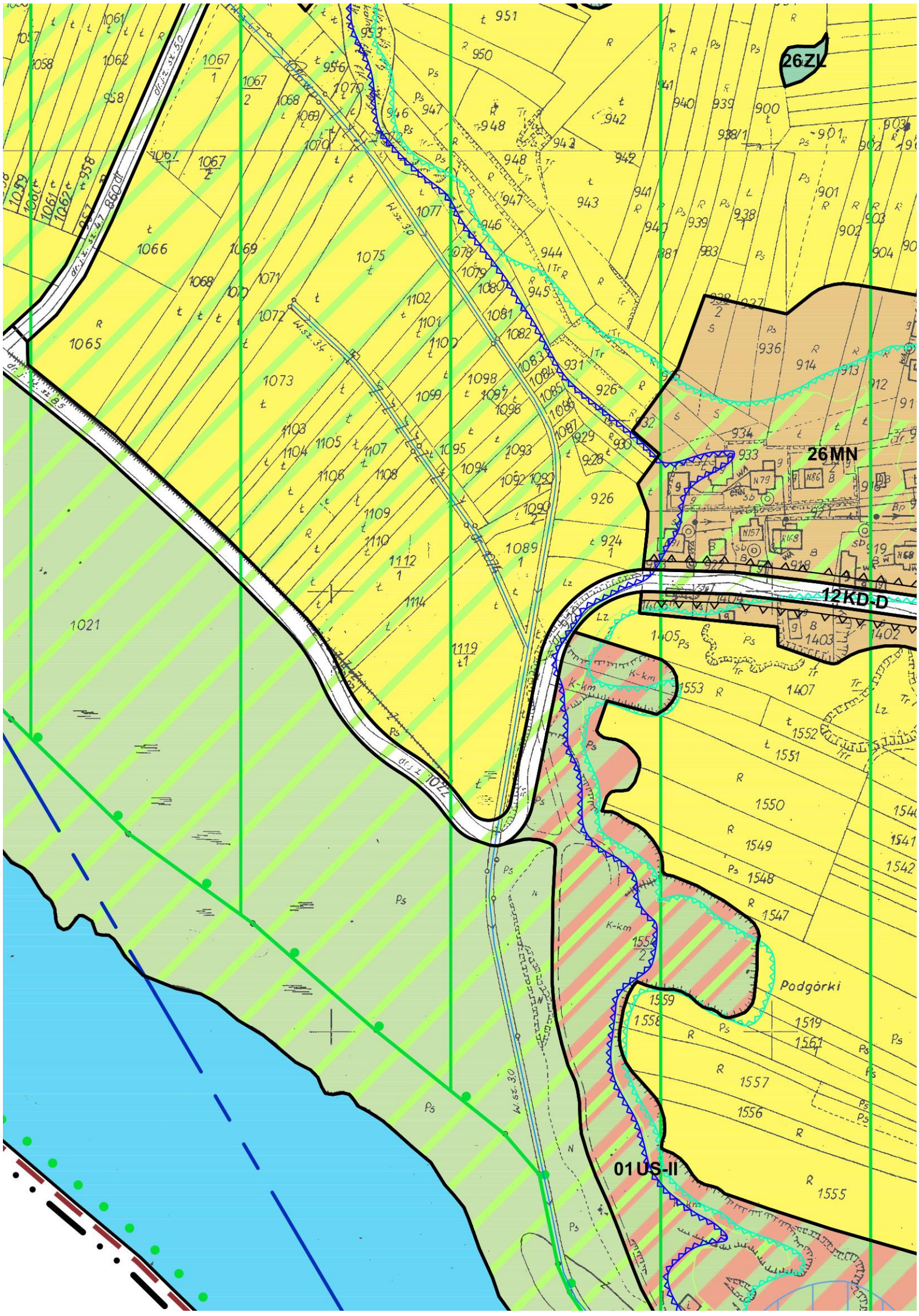
nice obszaru objętego planem
nica gminy
nice sołectw
e rozgraniczające
rzekraczalne linie zabudowy
eny zabudowy mieszkaniowej norodzinnej
eny zabudowy letniskowej
eny zabudowy mieszkaniowej norodzinnej z usługami
eny zabudowy usługowej
eny zabudowy usługowej - usługi oświaty
eny zabudowy usługowej - usługi kultu gijnego

67

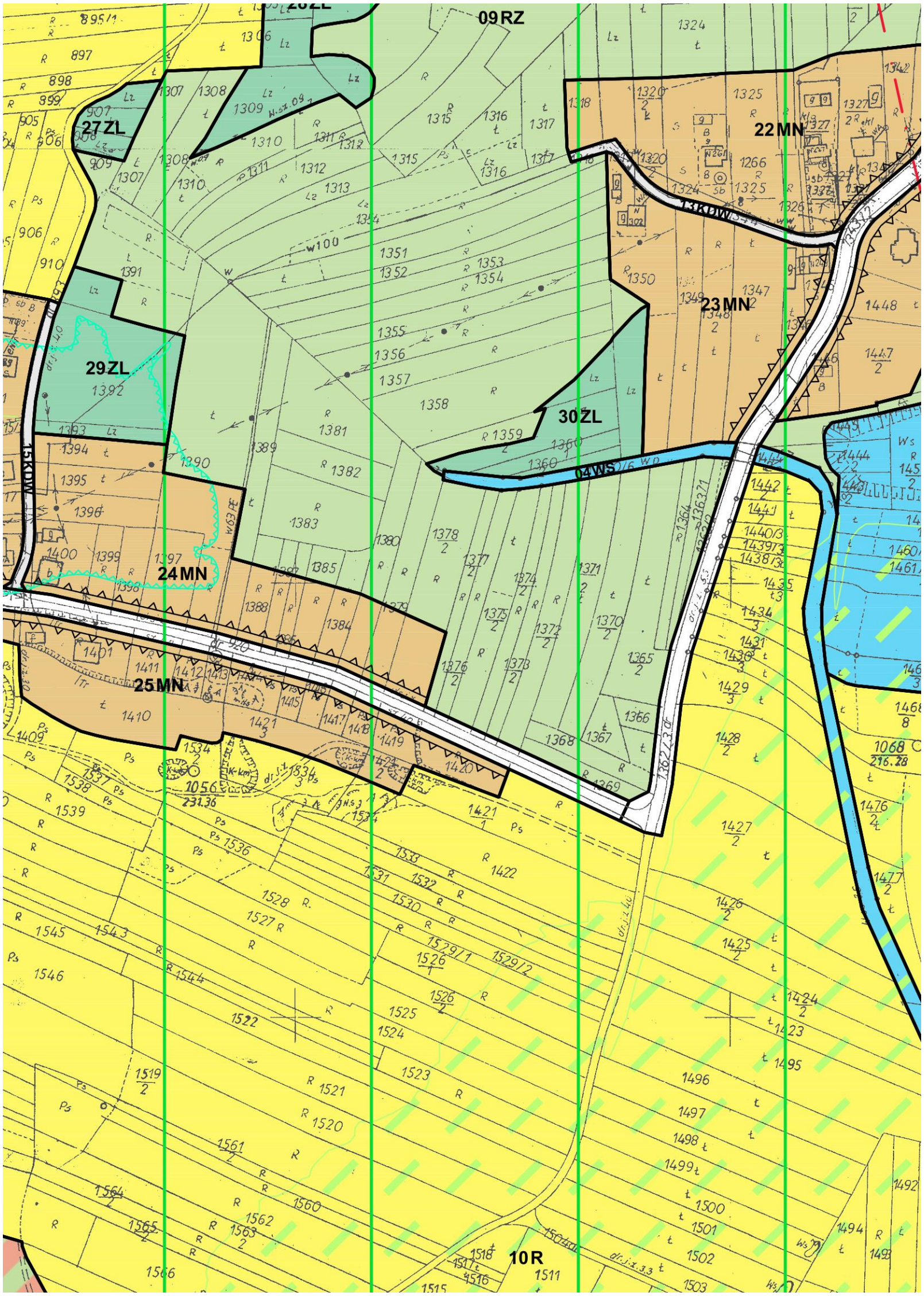
68


Spytkowice
rz. Wisła
01ZZ
1036
1037
1038/1
1042
1043
1050
1051
1054
1055
1040
1038/1
1052
1057
1063
1064
1027
1022
18001
Ps
Lz

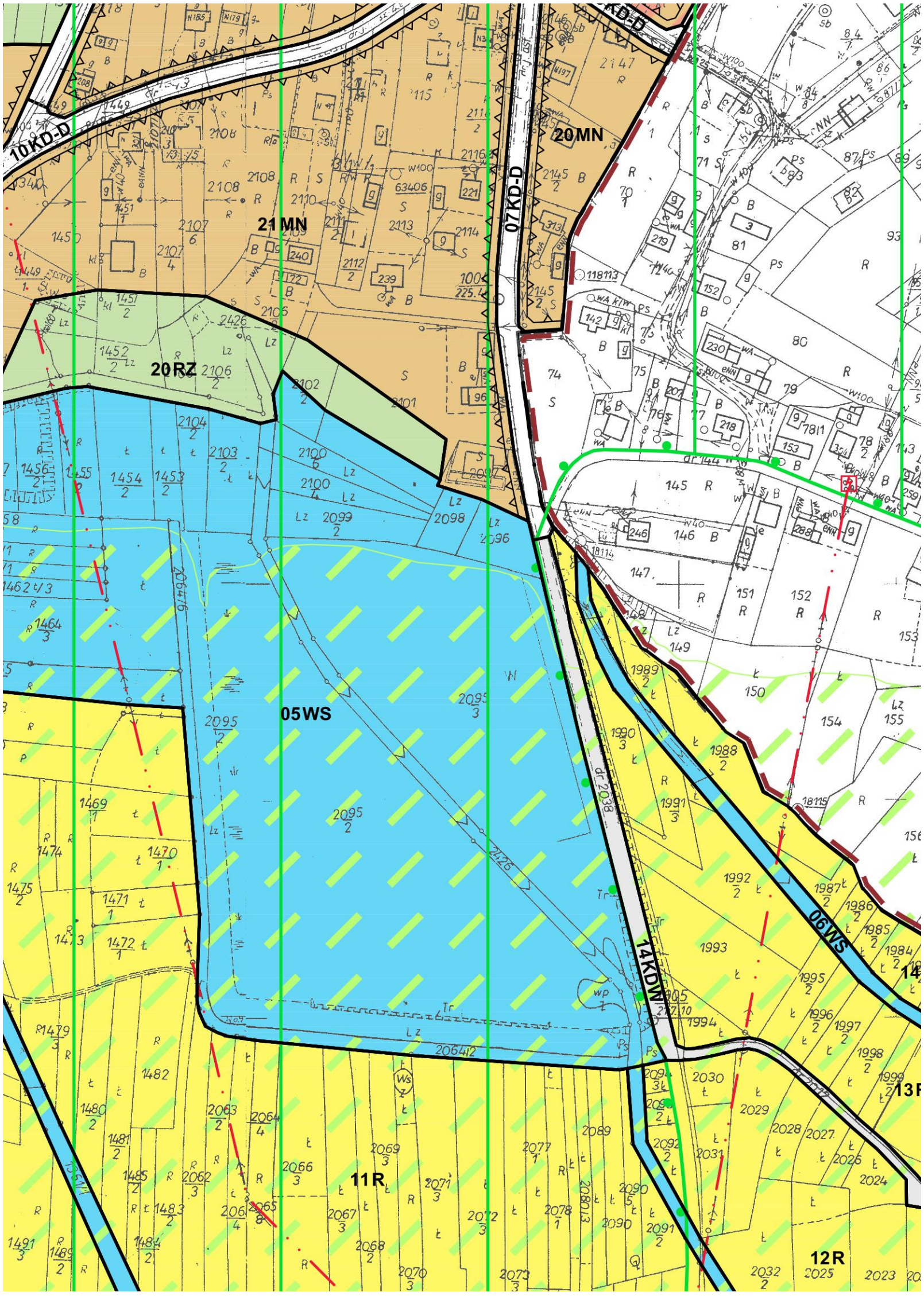
69


26ZL
26MN
12KD-D
01US-II
Podgórki
1067/1
1067/2
1066
1065
1075
1073
1021
1114
1119/1
1112/1
1089/1
924/1
926
1407
1553
1552
1551
1550
1549
1548
1547
1554/2
1559
1558
1519
1561
1557
1556
1555
1405
1403
1402
K-km
Ps
R
Tr
Lz
W.sz.30
W.sz.34
dr.poł.I 1072

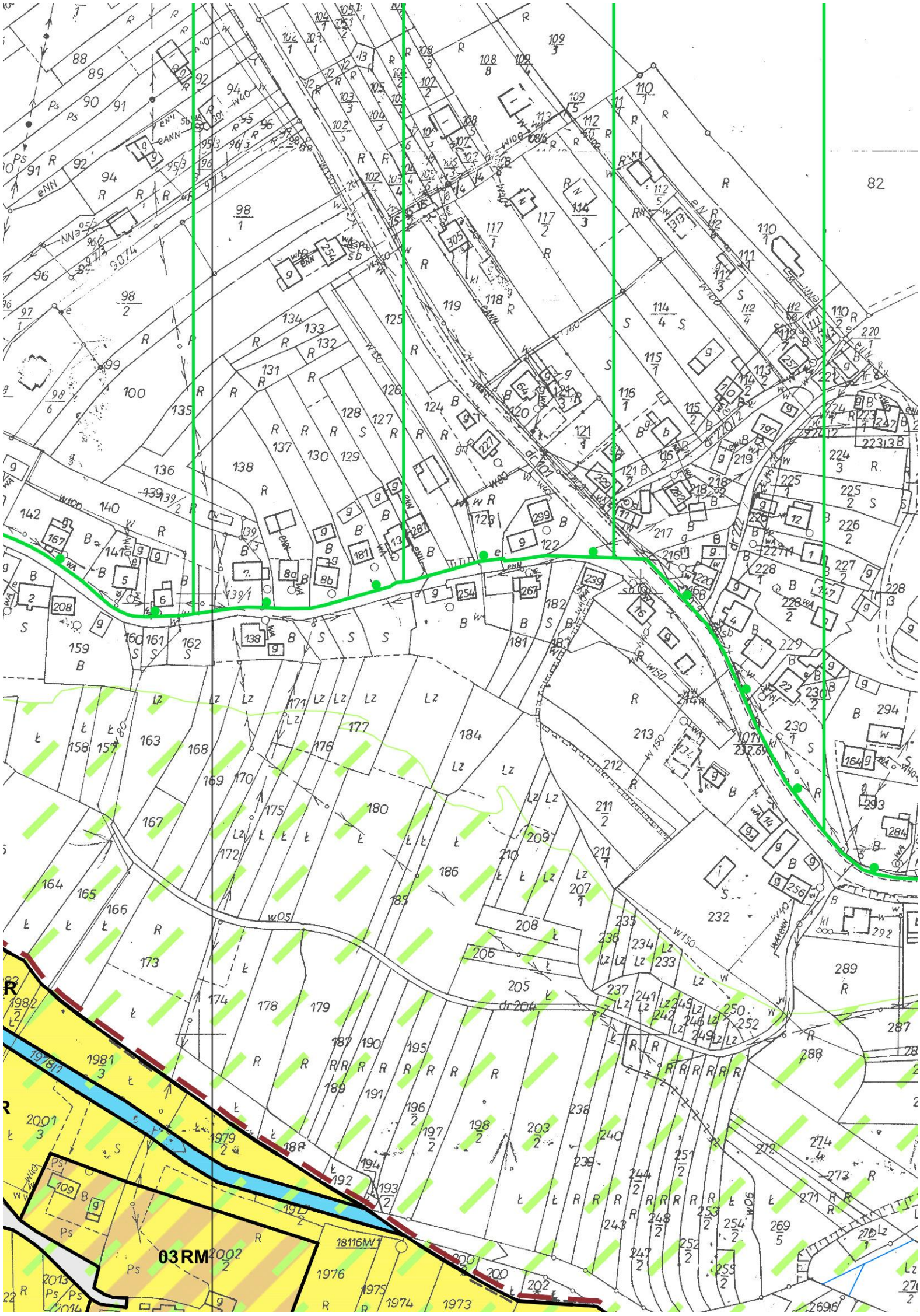
70



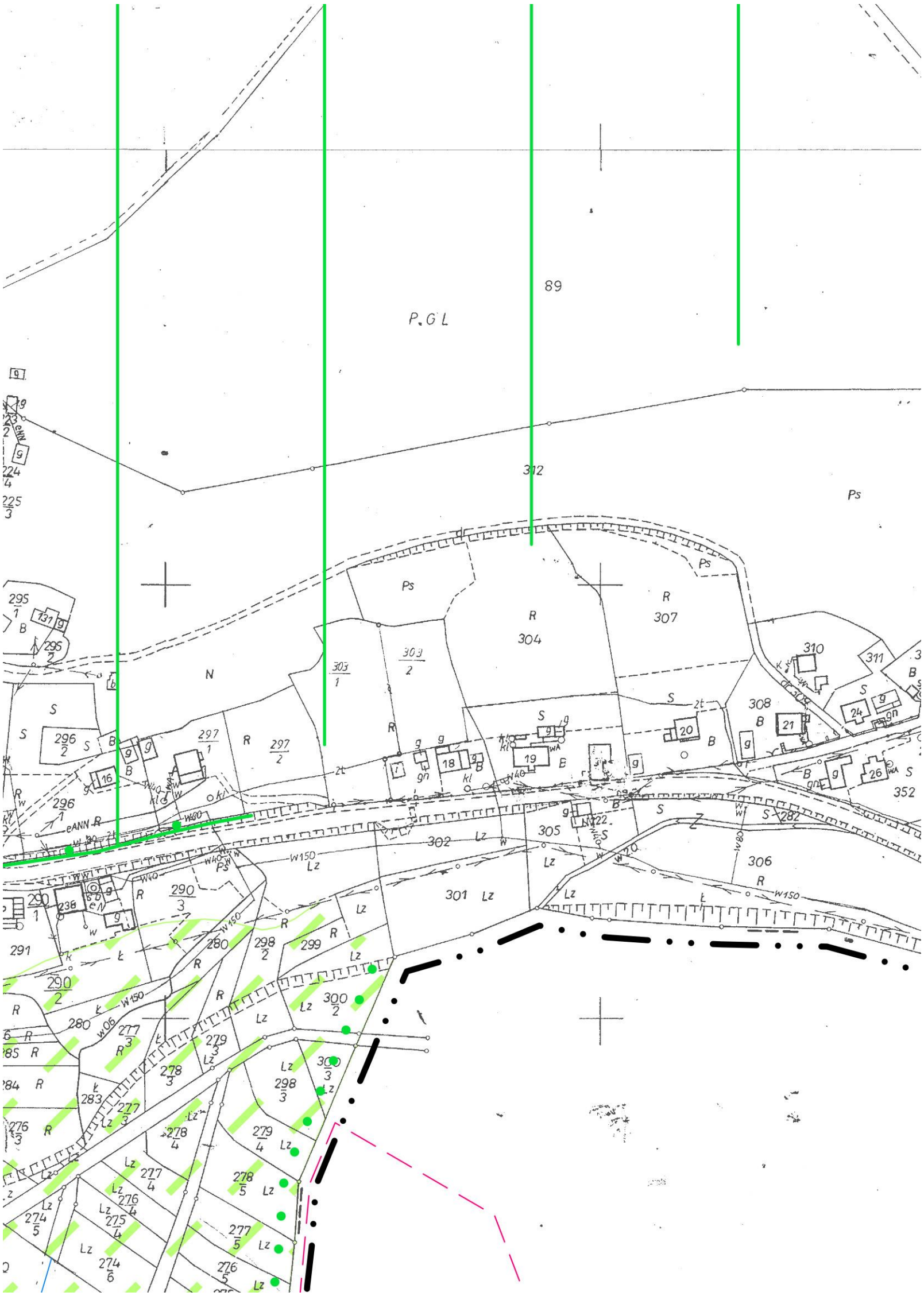
71


10KD-D
07KD-D
20MN
21MN
20RZ
05WS
06WS
14KDW
11R
12R
13R
14
dr 2038

72


03RM
18116MW1
dr 101
dr 204
dr 227
W150
W40
W80
W100
W105
W120
W140
W160
W170
W180
W190
W200
W210
W220
W230
W240
W250
W260
W270
W280
W290
W300
W310
W320
W330
W340
W350
W360
W370
W380
W390
W400
W410
W420
W430
W440
W450
W460
W470
W480
W490
W500
W510
W520
W530
W540
W550
W560
W570
W580
W590
W600
W610
W620
W630
W640
W650
W660
W670
W680
W690
W700
W710
W720
W730
W740
W750
W760
W770
W780
W790
W800
W810
W820
W830
W840
W850
W860
W870
W880
W890
W900
W910
W920
W930
W940
W950
W960
W970
W980
W990
W1000
W1010
W1020
W1030
W1040
W1050
W1060
W1070
W1080
W1090
W1100
W1110
W1120
W1130
W1140
W1150
W1160
W1170
W1180
W1190
W1200
W1210
W1220
W1230
W1240
W1250
W1260
W1270
W1280
W1290
W1300
W1310
W1320
W1330
W1340
W1350
W1360
W1370
W1380
W1390
W1400
W1410
W1420
W1430
W1440
W1450
W1460
W1470
W1480
W1490
W1500
W1510
W1520
W1530
W1540
W1550
W1560
W1570
W1580
W1590
W1600
W1610
W1620
W1630
W1640
W1650
W1660
W1670
W1680
W1690
W1700
W1710
W1720
W1730
W1740
W1750
W1760
W1770
W1780
W1790
W1800
W1810
W1820
W1830
W1840
W1850
W1860
W1870
W1880
W1890
W1900
W1910
W1920
W1930
W1940
W1950
W1960
W1970
W1980
W1990
W2000
W2010
W2020
W2030
W2040
W2050
W2060
W2070
W2080
W2090
W2100
W2110
W2120
W2130
W2140
W2150
W2160
W2170
W2180
W2190
W2200
W2210
W2220
W2230
W2240
W2250
W2260
W2270
W2280
W2290
W2300
W2310
W2320
W2330
W2340
W2350
W2360
W2370
W2380
W2390
W2400
W2410
W2420
W2430
W2440
W2450
W2460
W2470
W2480
W2490
W2500
W2510
W2520
W2530
W2540
W2550
W2560
W2570
W2580
W2590
W2600
W2610
W2620
W2630
W2640
W2650
W2660
W2670
W2680
W2690
W2700
W2710
W2720
W2730
W2740
W2750
W2760
W2770
W2780
W2790
W2800
W2810
W2820
W2830
W2840
W2850
W2860
W2870
W2880
W2890
W2900
W2910
W2920
W2930
W2940
W2950
W2960
W2970
W2980
W2990
W3000
W3010
W3020
W3030
W3040
W3050
W3060
W3070
W3080
W3090
W3100
W3110
W3120
W3130
W3140
W3150
W3160
W3170
W3180
W3190
W3200
W3210
W3220
W3230
W3240
W3250
W3260
W3270
W3280
W3290
W3300
W3310
W3320
W3330
W3340
W3350
W3360
W3370
W3380
W3390
W3400
W3410
W3420
W3430
W3440
W3450
W3460
W3470
W3480
W3490
W3500
W3510
W3520
W3530
W3540
W3550
W3560
W3570
W3580
W3590
W3600
W3610
W3620
W3630
W3640
W3650
W3660
W3670
W3680
W3690
W3700
W3710
W3720
W3730
W3740
W3750
W3760
W3770
W3780
W3790
W3800
W3810
W3820
W3830
W3840
W3850
W3860
W3870
W3880
W3890
W3900
W3910
W3920
W3930
W3940
W3950
W3960
W3970
W3980
W3990
W4000
W4010
W4020
W4030
W4040
W4050
W4060
W4070
W4080
W4090
W4100
W4110
W4120
W4130
W4140
W4150
W4160
W4170
W4180
W4190
W4200
W4210
W4220
W4230
W4240
W4250
W4260
W4270
W4280
W4290
W4300
W4310
W4320
W4330
W4340
W4350
W4360
W4370
W4380
W4390
W4400
W4410
W4420
W4430
W4440
W4450
W4460
W4470
W4480
W4490
W4500
W4510
W4520
W4530
W4540
W4550
W4560
W4570
W4580
W4590
W4600
W4610
W4620
W4630
W4640
W4650
W4660
W4670
W4680
W4690
W4700
W4710
W4720
W4730
W4740
W4750
W4760
W4770
W4780
W4790
W4800
W4810
W4820
W4830
W4840
W4850
W4860
W4870
W4880
W4890
W4900
W4910
W4920
W4930
W4940
W4950
W4960
W4970
W4980
W4990
W5000
W5010
W5020
W5030
W5040
W5050
W5060
W5070
W5080
W5090
W5100
W5110
W5120
W5130
W5140
W5150
W5160
W5170
W5180
W5190
W5200
W5210
W5220
W5230
W5240
W5250
W5260
W5270
W5280
W5290
W5300
W5310
W5320
W5330
W5340
W5350
W5360
W5370
W5380
W5390
W5400
W5410
W5420
W5430
W5440
W5450
W5460
W5470
W5480
W5490
W5500
W5510
W5520
W5530
W5540
W5550
W5560
W5570
W5580
W5590
W5600
W5610
W5620
W5630
W5640
W5650
W5660
W5670
W5680
W5690
W5700
W5710
W5720
W5730
W5740
W5750
W5760
W5770
W5780
W5790
W5800
W5810
W5820
W5830
W5840
W5850
W5860
W5870
W5880
W5890
W5900
W5910
W5920
W5930
W5940
W5950
W5960
W5970
W5980
W5990
W6000
W6010
W6020
W6030
W6040
W6050
W6060
W6070
W6080
W6090
W6100
W6110
W6120
W6130
W6140
W6150
W6160
W6170
W6180
W6190
W6200
W6210
W6220
W6230
W6240
W6250
W6260
W6270
W6280
W6290
W6300
W6310
W6320
W6330
W6340
W6350
W6360
W6370
W6380
W6390
W6400
W6410
W6420
W6430
W6440
W6450
W6460
W6470
W6480
W6490
W6500
W6510
W6520
W6530
W6540
W6550
W6560
W6570
W6580
W6590
W6600
W6610
W6620
W6630
W6640
W6650
W6660
W6670
W6680
W6690
W6700
W6710
W6720
W6730
W6740
W6750
W6760
W6770
W6780
W6790
W6800
W6810
W6820
W6830
W6840
W6850
W6860
W6870
W6880
W6890
W6900
W6910
W6920
W6930
W6940
W6950
W6960
W6970
W6980
W6990
W7000
W7010
W7020
W7030
W7040
W7050
W7060
W7070
W7080
W7090
W7100
W7110
W7120
W7130
W7140
W7150
W7160
W7170
W7180
W7190
W7200
W7210
W7220
W7230
W7240
W7250
W7260
W7270
W7280
W7290
W7300
W7310
W7320
W7330
W7340
W7350
W7360
W7370
W7380
W7390
W7400
W7410
W7420
W7430
W7440
W7450
W7460
W7470
W7480
W7490
W7500
W7510
W7520
W7530
W7540
W7550
W7560
W7570
W7580
W7590
W7600
W7610
W7620
W7630
W7640
W7650
W7660
W7670
W7680
W7690
W7700
W7710
W7720
W7730
W7740
W7750
W7760
W7770
W7780
W7790
W7800
W7810
W7820
W7830
W7840
W7850
W7860
W7870
W7880
W7890
W7900
W7910
W7920
W7930
W7940
W7950
W7960
W7970
W7980
W7990
W8000
W8010
W8020
W8030
W8040
W8050
W8060
W8070
W8080
W8090
W8100
W8110
W8120
W8130
W8140
W8150
W8160
W8170
W8180
W8190
W8200
W8210
W8220
W8230
W8240
W8250
W8260
W8270
W8280
W8290
W8300
W8310
W8320
W8330
W8340
W8350
W8360
W8370
W8380
W8390
W8400
W8410
W8420
W8430
W8440
W8450
W8460
W8470
W8480
W8490
W8500
W8510
W8520
W8530
W8540
W8550
W8560
W8570
W8580
W8590
W8600
W8610
W8620
W8630
W8640
W8650
W8660
W8670
W8680
W8690
W8700
W8710
W8720
W8730
W8740
W8750
W8760
W8770
W8780
W8790
W8800
W8810
W8820
W8830
W8840
W8850
W8860
W8870
W8880
W8890
W8900
W8910
W8920
W8930
W8940
W8950
W8960
W8970
W8980
W8990
W9000
W9010
W9020
W9030
W9040
W9050
W9060
W9070
W9080
W9090
W9100
W9110
W9120
W9130
W9140
W9150
W9160
W9170
W9180
W9190
W9200
W9210
W9220
W9230
W9240
W9250
W9260
W9270
W9280
W9290
W9300
W9310
W9320
W9330
W9340
W9350
W9360
W9370
W9380
W9390
W9400
W9410
W9420
W9430
W9440
W9450
W9460
W9470
W9480
W9490
W9500
W9510
W9520
W9530
W9540
W9550
W9560
W9570
W9580
W9590
W9600
W9610
W9620
W9630
W9640
W9650
W9660
W9670
W9680
W9690
W9700
W9710
W9720
W9730
W9740
W9750
W9760
W9770
W9780
W9790
W9800
W9810
W9820
W9830
W9840
W9850
W9860
W9870
W9880
W9890
W9900
W9910
W9920
W9930
W9940
W9950
W9960
W9970
W9980
W9990
W10000

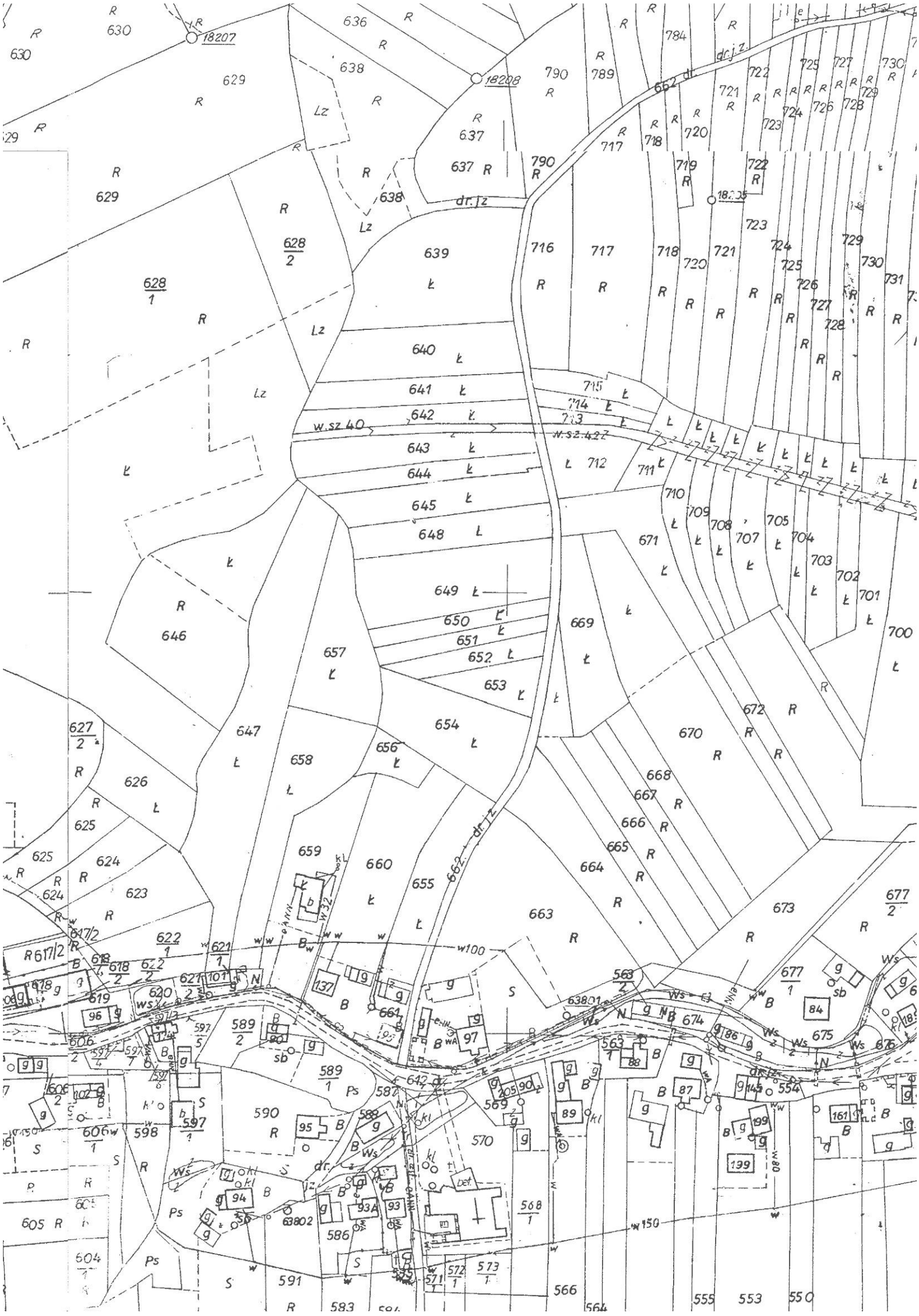
73


89
P.G.L
312
Ps
R
304
307
310
311
308
N
303/1
303/2
297/1
297/2
296/2
296/1
295/1
295/2
290/3
290/1
290/2
291
280
298/2
299
300/2
301
302
305
306
352
Lz
W150
W40
W80
W20
W06
eANN R
N122
S
B
g
gn
Ł
kl
wA
zt

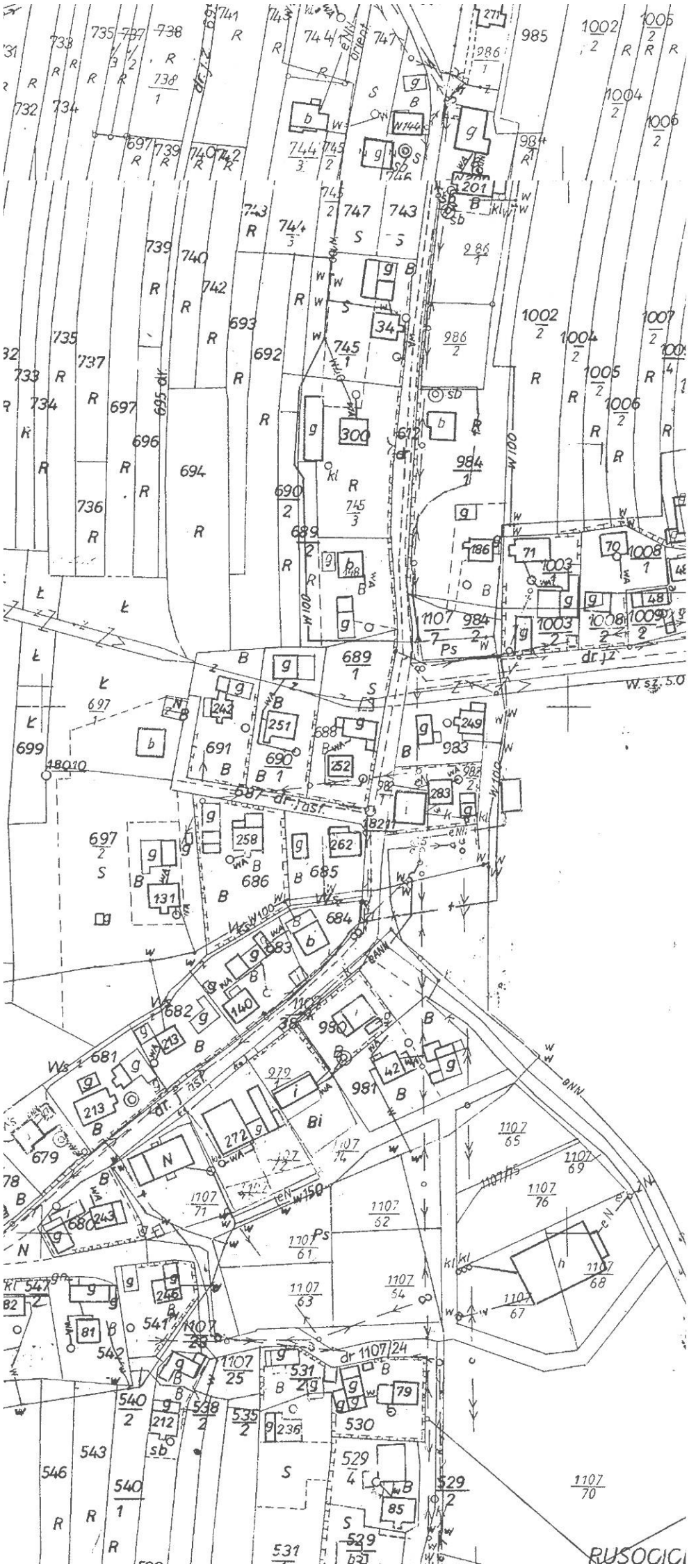
74


RUSOCICE
63701
63702
63703
63704
dr 330
dr 337
dr 350
dr 612
88
312
Lz
313
314
315
316/1
316/2
317
318
319/1
319/2
320/1
320/2
321/1
321/2
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334/1
334/2
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351/1
351/2
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371/1
371/2
372
373
374/1
374/2
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403/1
403/2
604
605
606
607/1
607/2
608/1
608/2
609
610
611/1
611/2
612
613
614/1
614/2
615
616/1
616/2
617
618
619
620/1
620/2
621
622
623
624
625
626
627/1
627/2
628/1
629
630
Ps
Lz
Ł
R
S
B
g
b
W40
W80
W100
W150
WA
WB
kl
gn
zb

75


18207
18208
18205
dr. j. z.
dr. Iz
w.sz 40
w.sz 42
w100
w150
Lz
Ł
R
Ps
Ws
B
S
g
sb
kl
dr.
w
N
630
629
628/1
628/2
627/2
626
625
624
623
622/1
621/1
620
619
618/2
617/2
R 617/2
606/1
605
604/1
606/2
597/1
589/2
589/1
590
591
583
584
586
587
570
568/1
566
564
555
553
550
638
639
640
641
642
643
644
645
648
649
650
651
652
653
654
656
657
658
659
660
655
662
637
636
784
790
789
717
716
718
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
663
664
665
666
667
668
670
672
673
677/2
677/1
674
675
671
669
647
646
712
711
710
709
708
707
705
704
703
702
701
700
715
714
713
563/2
563/1
572/1
573/1
571
599
554
161
199
84
87
88
89
90
93
93A
94
95
96
97
98
99
137
145
205
63802
63801
Ps
Lz
R
Ł
S
B
g
sb
dr.
w
N
Ws
w100
w150
08 m

76



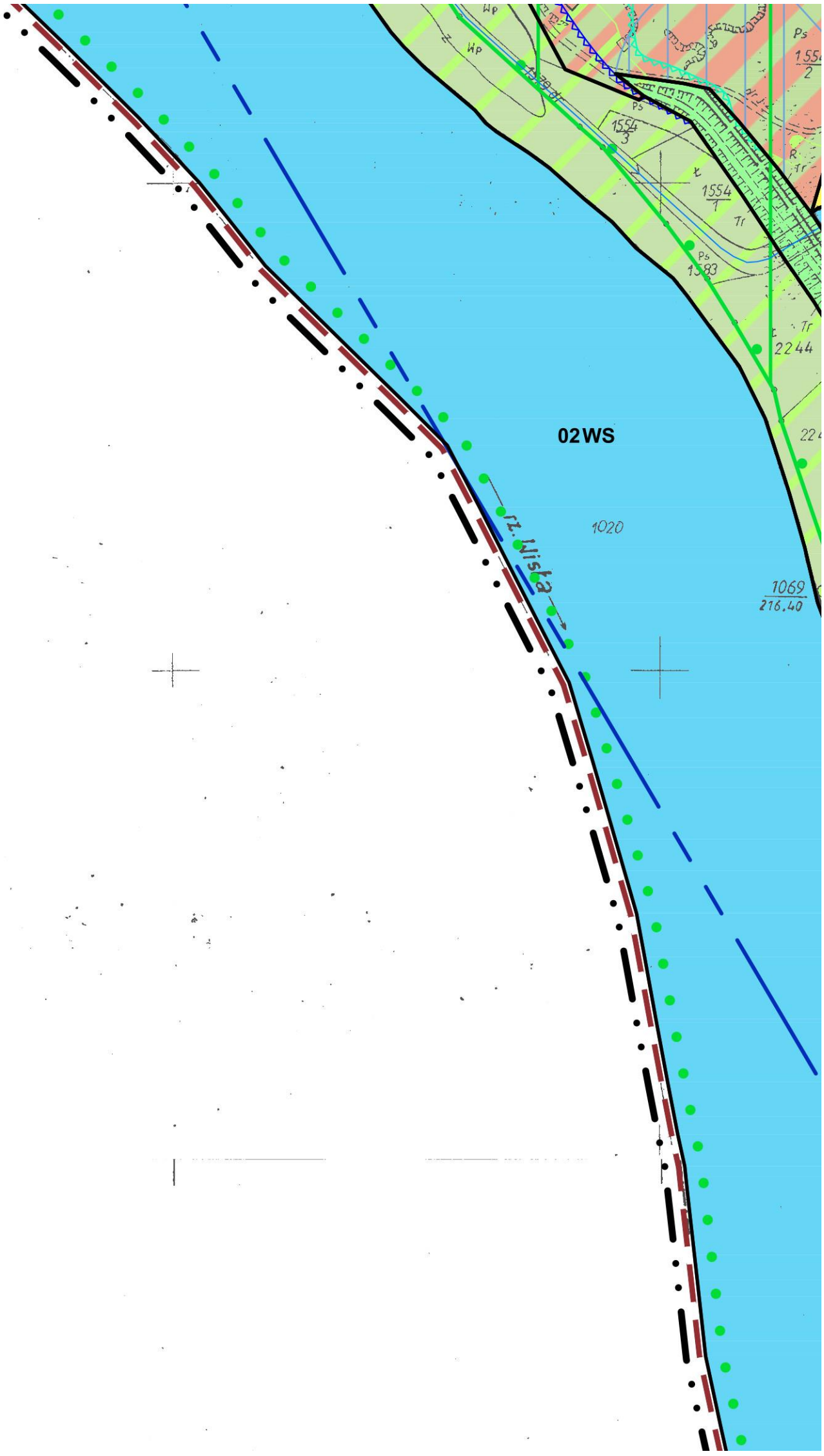
01UT	Tere
01US, 01US-I - 03US-I 01US-II	Tere
01R -18R	Tere
01RM-03RM 01RM-I - 02RM-I	Tere gos ogr
01RZ -20RZ	Tere
01ZL -33ZL	Tere
01ZP	Tere
01ZC	Tere
01WS -12WS	Tere
01WP	Tere
01KD-L - 02KD-L	Tere
01KD-D - 13KD-D	
01KDW - 39KDW	Tere
01KS - 02KS	Tere
01W - 03W	Tere

77
eny zabudowy usługowej - usługi turystyki
eny sportu i rekreacji
eny rolnicze
eny zabudowy zagrodowej w podarstwach rolnych, hodowlanych i odniczych
eny trwałych użytków zielonych
eny lasów
eny zieleni urządzonej
eny cmentarzy
eny wód powierzchniowych śródlądowych
eny wałów przeciwpowodziowych
eny dróg publicznych
eny dróg wewnętrznych
eny obsługi komunikacji samochodowej
eny infrastruktury technicznej - Wodociągi

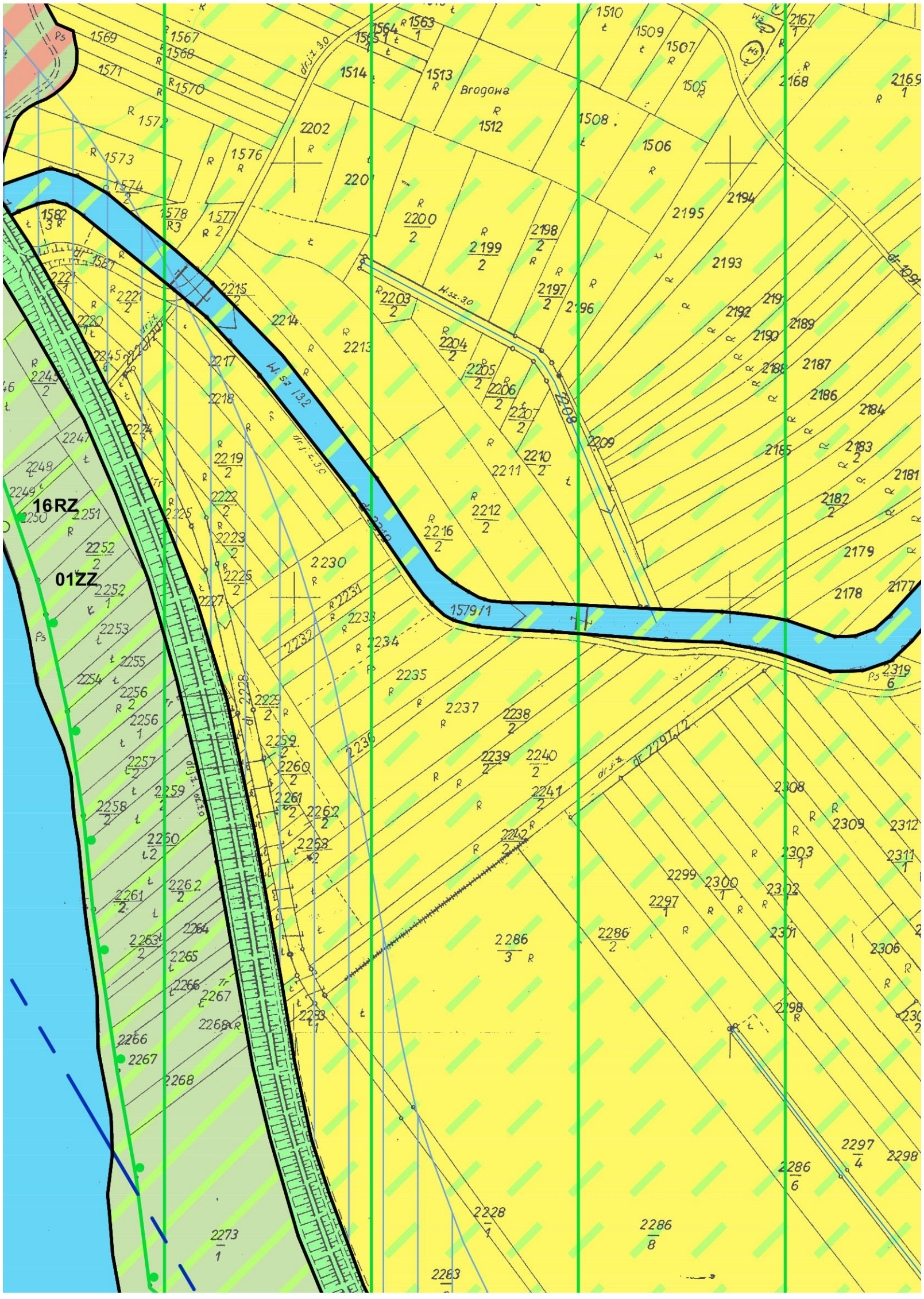
78

79

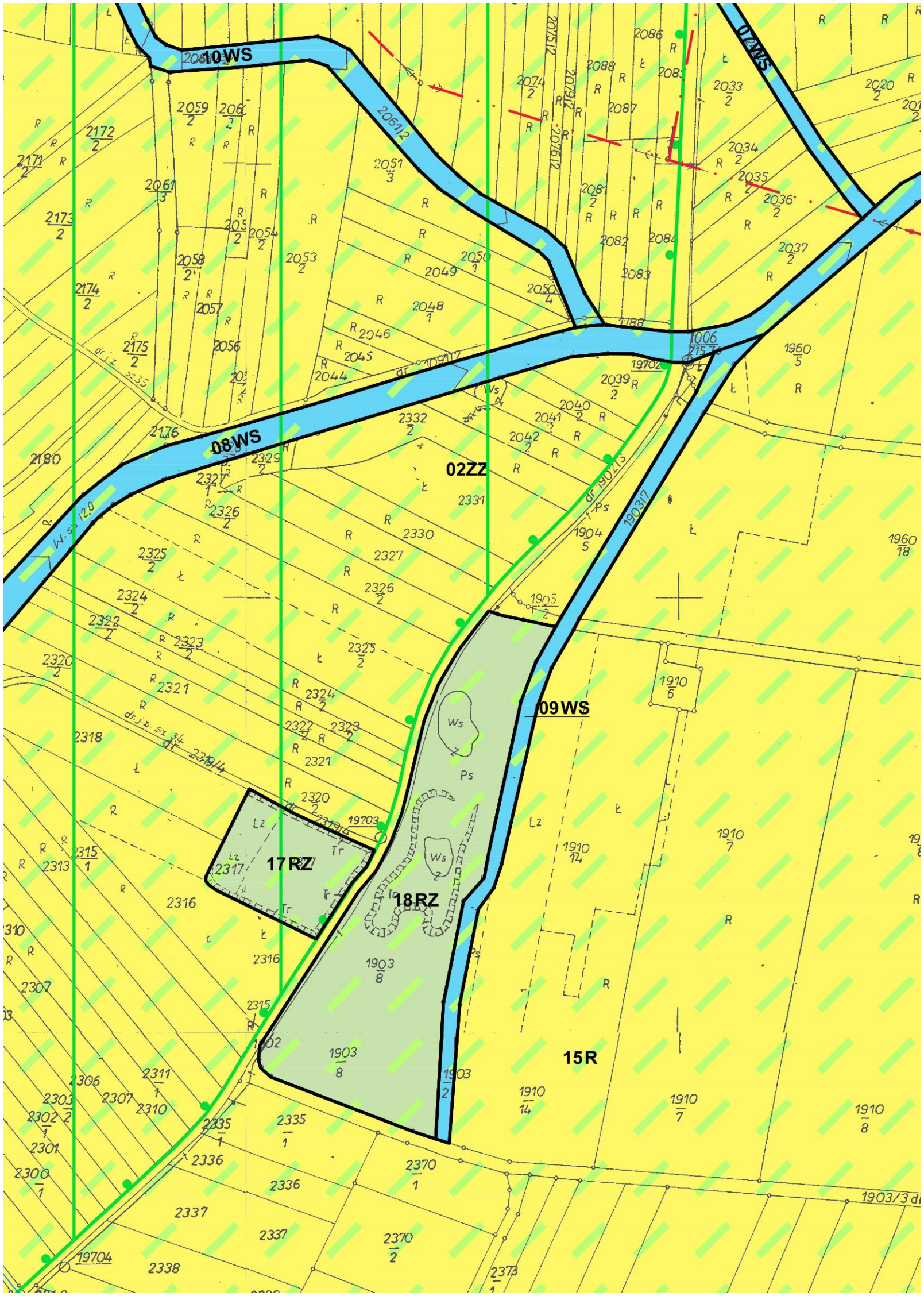
80


02WS
1020
rz. Wisła
1554/2
1554/3
1554/1
1583
2244
1069
216,40
Wp
Ps
Tr

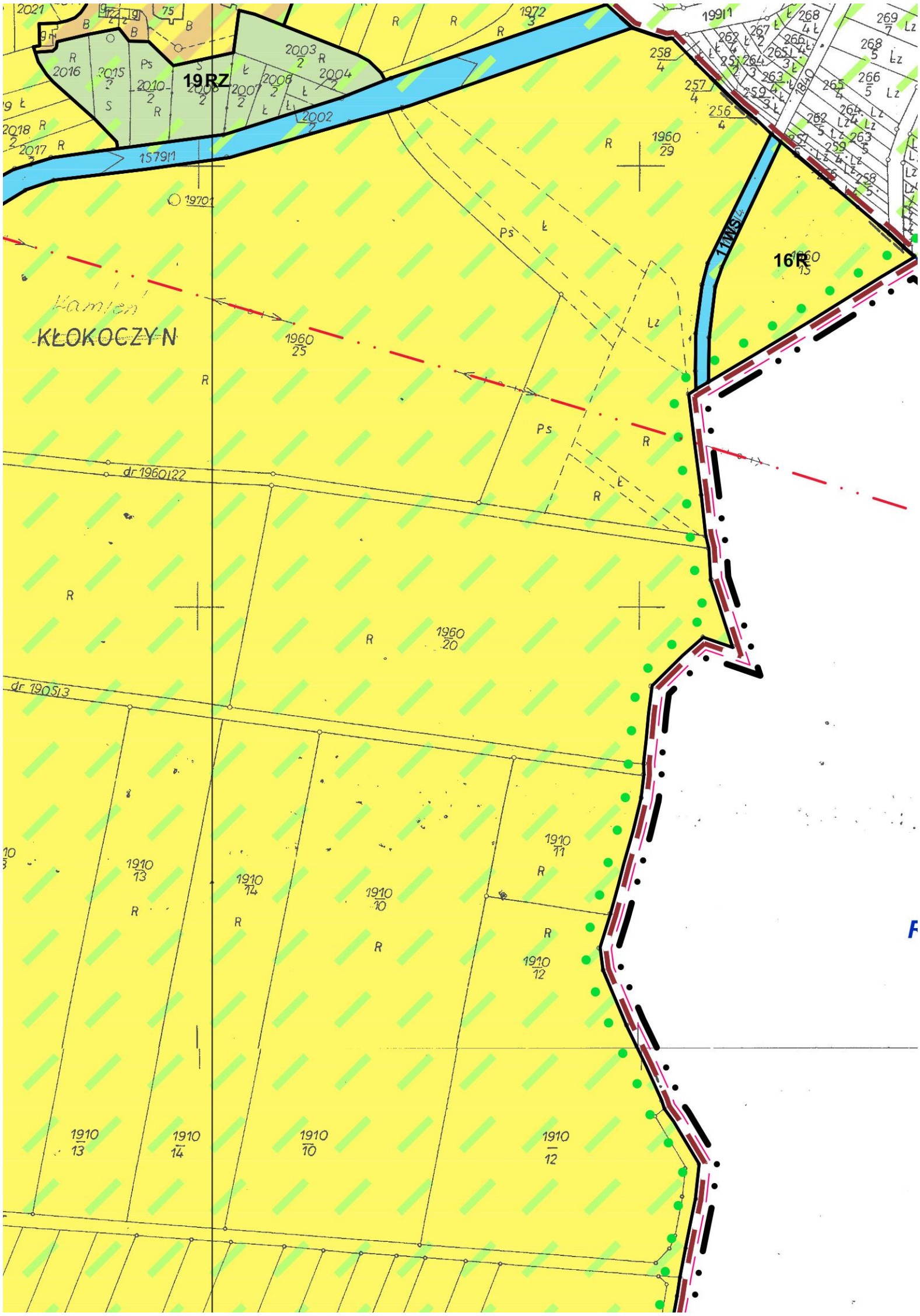
81



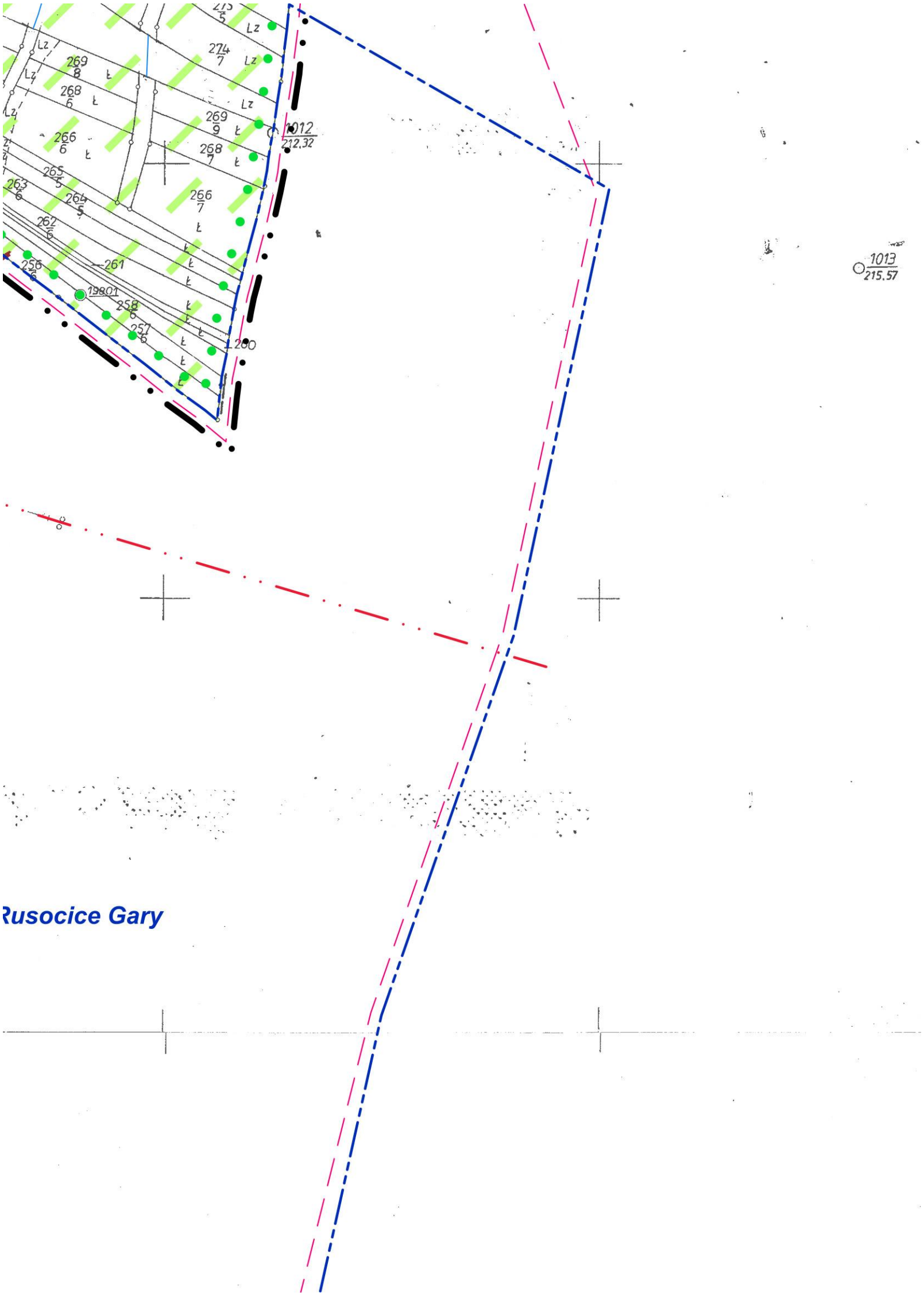
82


10WS
07WS
08WS
09WS
02ZZ
17RZ
18RZ
15R
19702
19703
19704
1903/3 dr

83


19RZ
16R
KŁOKOCZYN
dr 1960122
dr 190513
1960 25
1960 20
1960 29
1910 13
1910 14
1910 10
1910 11
1910 12
1570 11
1 MWS

84



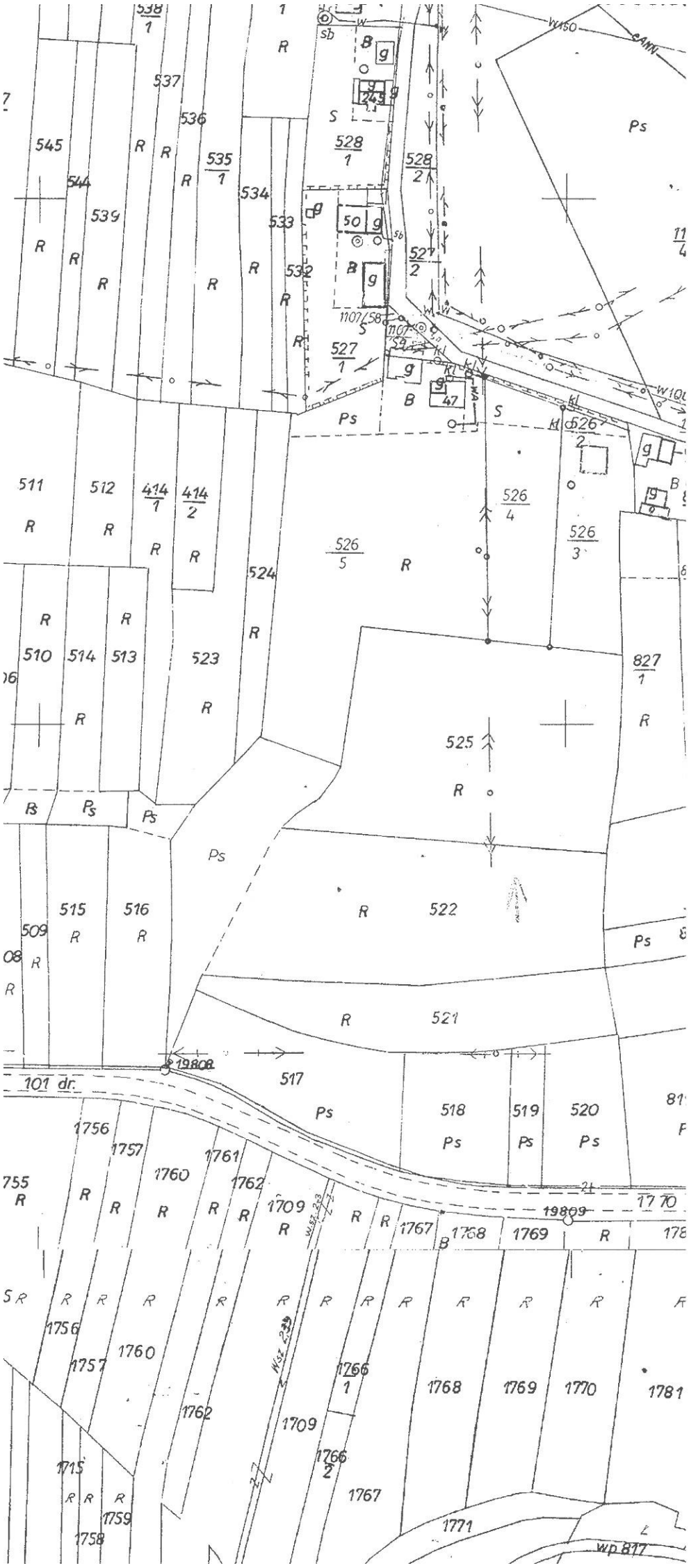
85


398
401
404
405
406
407
408
409
410
604/2
S
R
B
g
W80
dr500
454/8
255
454/4
454/1
157
453
454/6
454/3
115
123
116
211
214
427
428
dr
1135
1014
215:70
445
117
451/1
420
Ps
419
425
418
424
417
429/1
416
423
1327
1328 R
422
1328
1326
1323
1322
1319
1325/1
1318

86


596
599
603
602
595
594
593
592
582
580
579
581
577
575
574
567
576
578
562
561
556
552
551
549
548
461
458
460
457
459
464
468
469
465
467
462
463
470
473
474
495
472
496
497
498
499
500
503
504
505
494
493
492
491
490
489
488
487
485
486
484
483
482
502
507
480
481
479
478
477
476
475
565
560
559
558
557
1752
1753
1754
1751
1337
1329
1330
1336
1731
1750
1748
1738
1388
1752
Rusocice
19806
19807
214,54
dr. j. ast.
101 dr
dr. j. ast.
Ps

87



Oznaczenia informacyjne

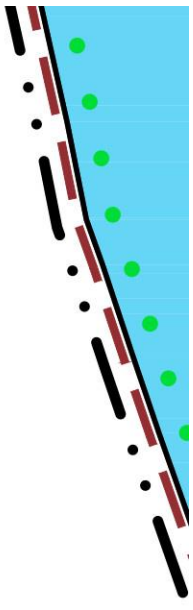
	Obie
	Obs
	Bud zab
	Kap ewi
1	Star
01ZZ	Obs
02ZZ	Obs całk prze
	Gra prav jest
	Gra prav jest
Kłokoczyn	Gra złoż
	Gra
Os	Obs zien
	Ciek
	Linia 15kV

88
e:
ekty wpisane do rejestru zabytków
zary wpisane do rejestru zabytków
ynki wpisane do gminnej ewidencji ytków
liczki i krzyże wpisane do gminnej dencji zabytków
nowiska archeologiczne
zary szczególnego zagrożenia powodzią
zary narażone na zalanie w przypadku owitego zniszczenia wału eciwpowodziowego
nice obszarów, na których vdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie i wynosi raz na 10 lat
nice obszarów, na których vdopodobieństwo wystąpienia powodzi niskie i wynosi raz na 500 lat
nice udokumentowanego złoża oraz nazwa a
nice obszarów i terenów górniczych
zary narażone na osuwanie się mas nnych
i i rowy melioracyjne
e elektroenergetyczne średniego napięcia V

89

90

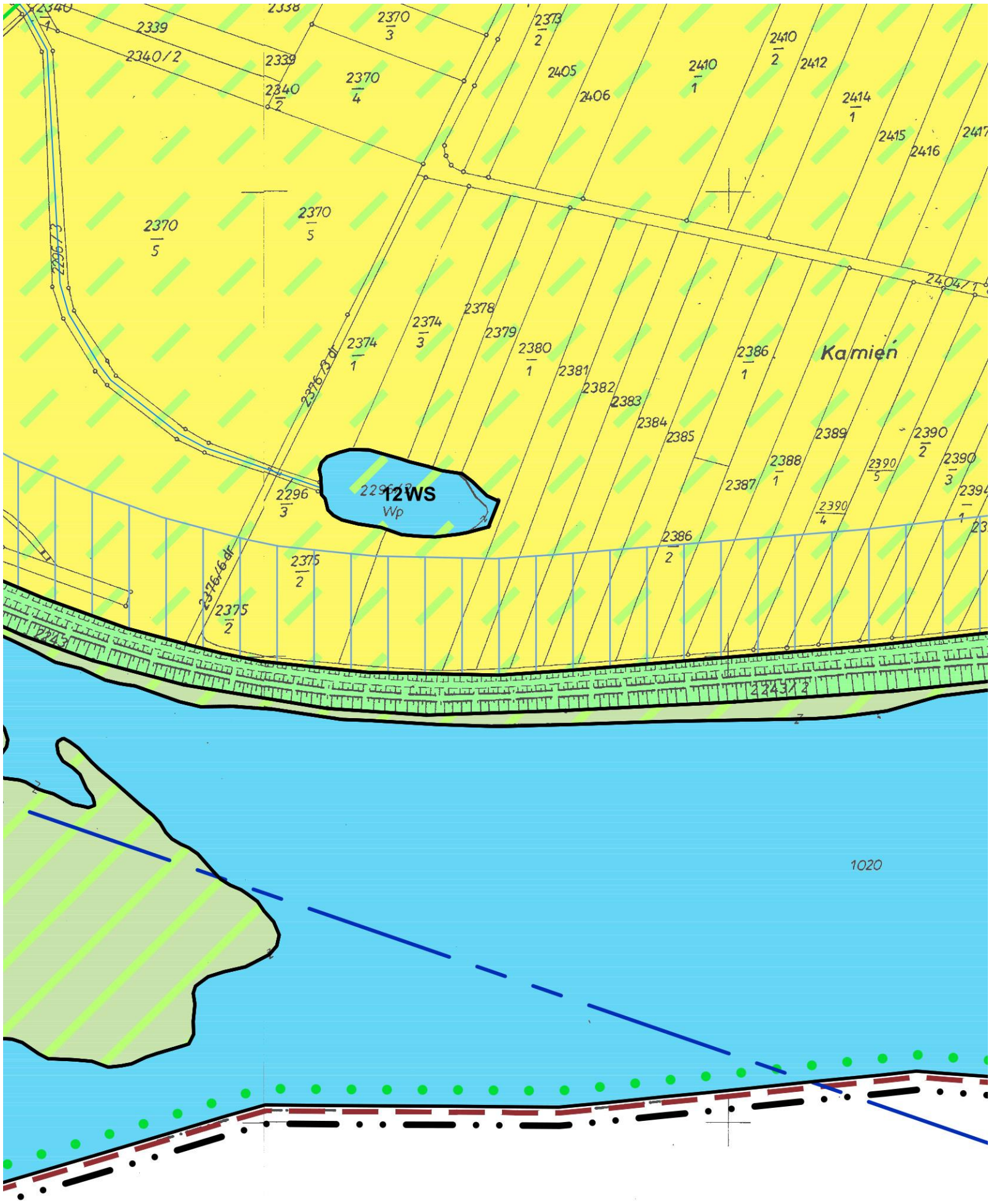
91



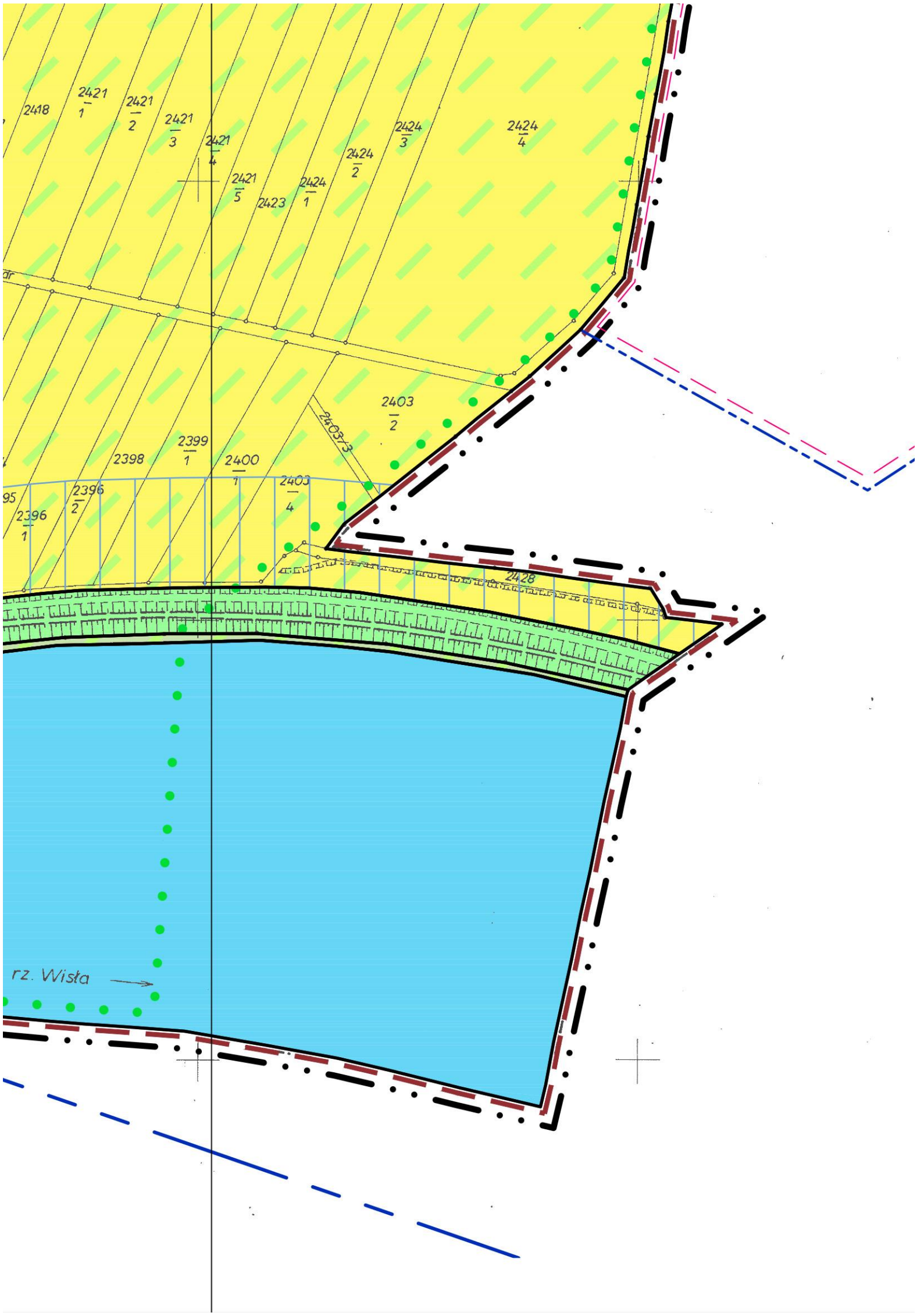
92


Kamień
2286
10
2284/2
2370
9
1970/5
01WP
2228/1
w.sz. 25
1020
rz. Wisła

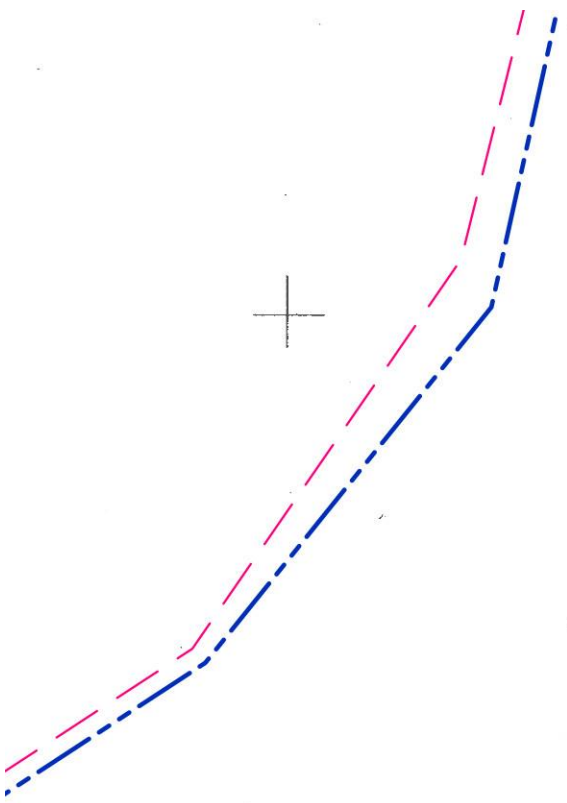
93


2340/1
2339
2338
2370/3
2373/2
2410/2
2412
2339
2340/2
2370/4
2405
2406
2410/1
2414/1
2415
2416
2417
2370/5
2370/5
2404/1
2374/3
2378
2379
2380/1
2381
2382
2383
2384
2385
2386/1
Kamień
2374/1
2376/3 dr
2389
2390/2
2390/3
2388/1
2390/5
2387
2394/1
2390/4
2386/2
2296/3
12WS
Wp
2375/2
2376/6 dr
2375/2
2243/2
1020

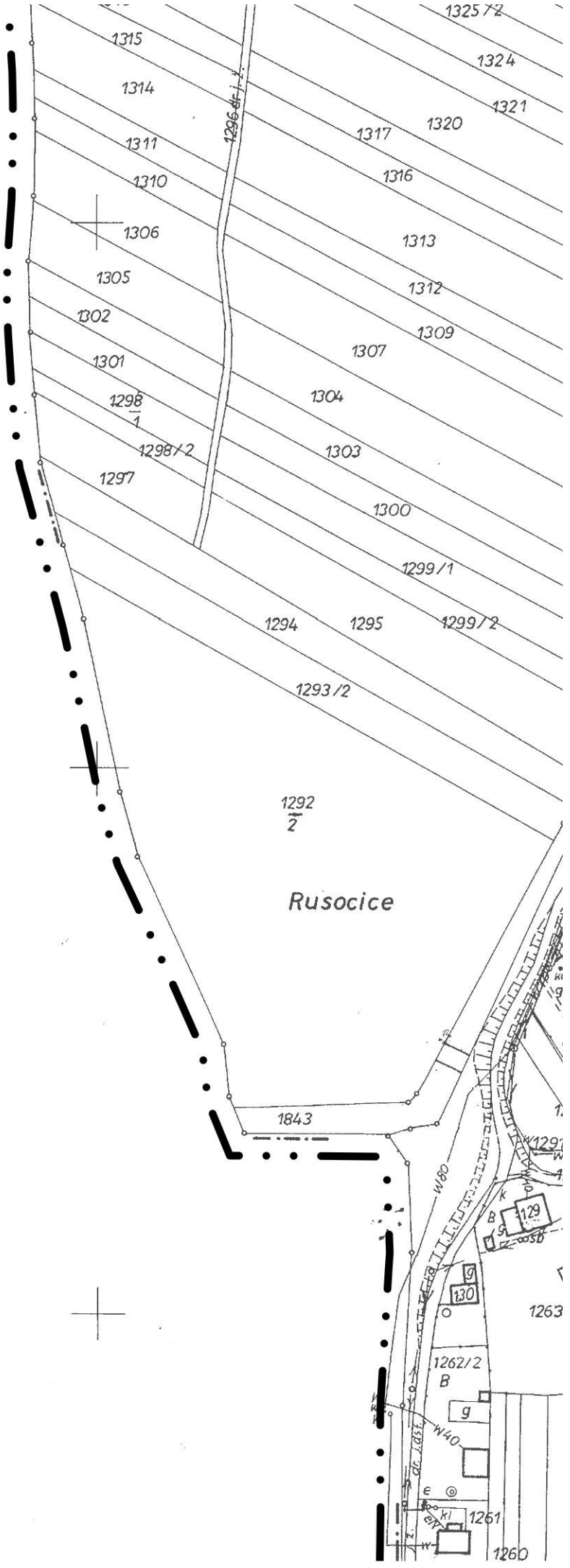
94


2418
2421/1
2421/2
2421/3
2421/4
2421/5
2423
2424/1
2424/2
2424/3
2424/4
2403/2
2403/4
2399/1
2398
2400/1
2396/2
2396/1
2428
rz. Wisła

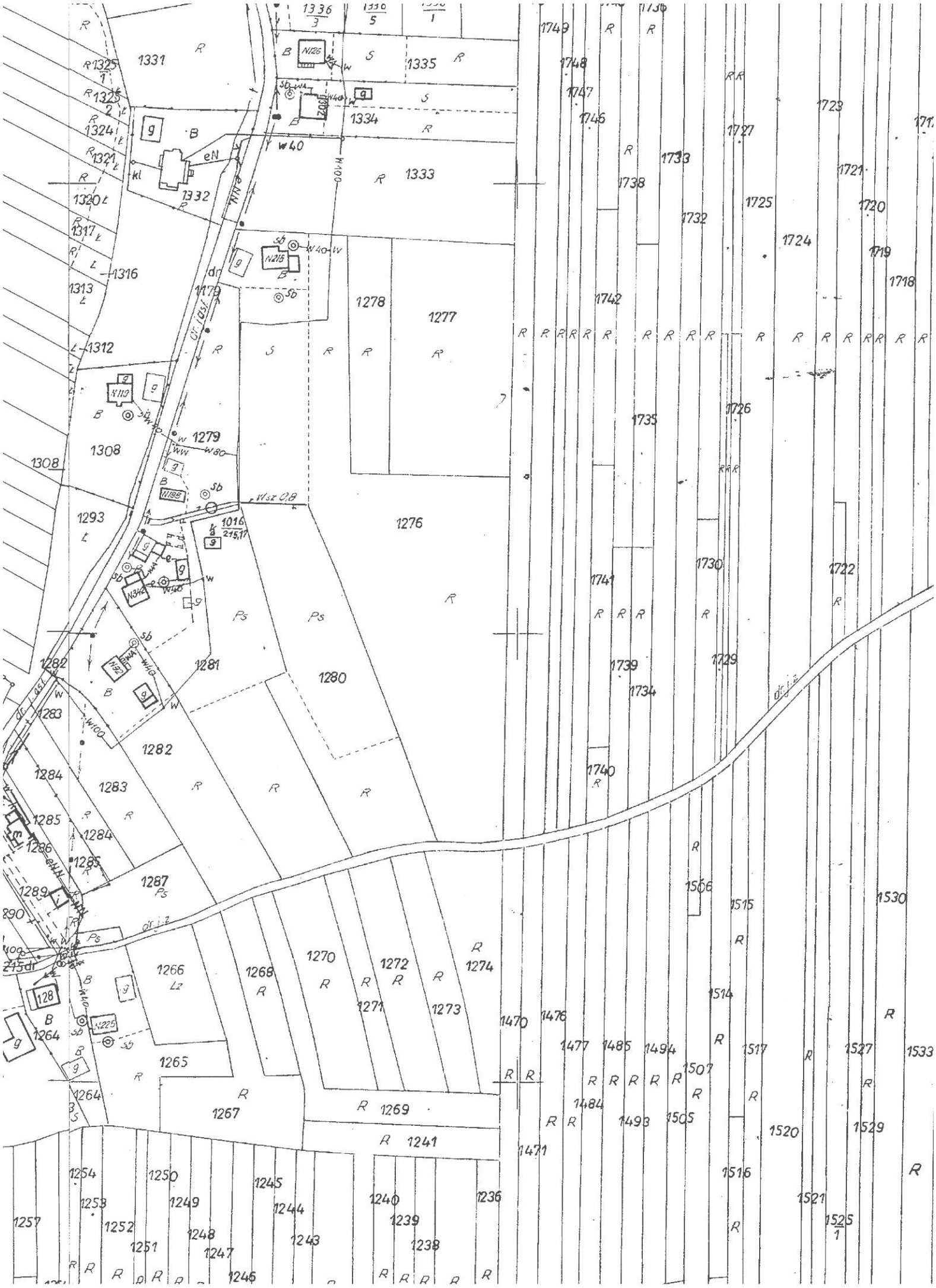
95



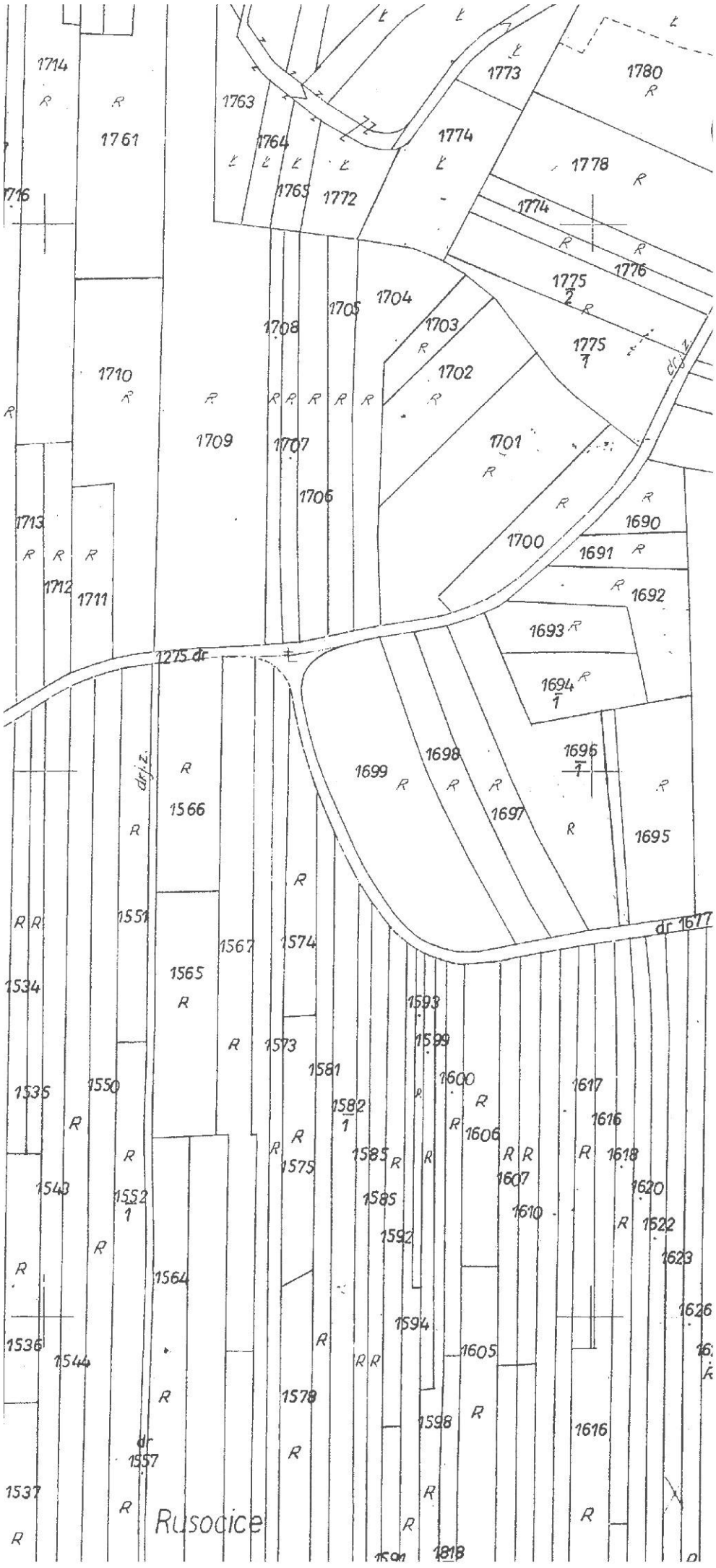
96

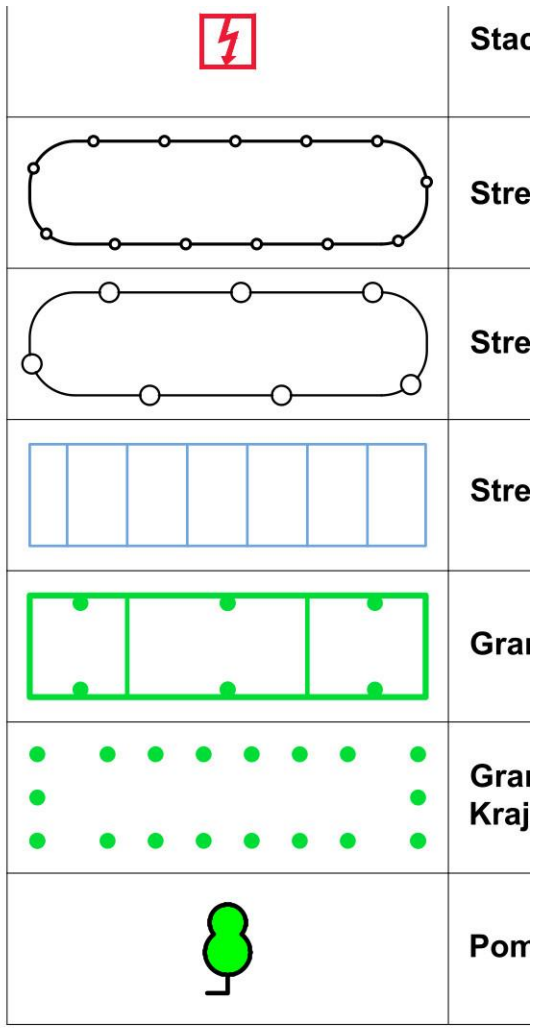

1325/2
1324
1321
1315
1314
1296
1320
1317
1311
1316
1310
1306
1313
1305
1312
1302
1309
1307
1301
1304
1298/1
1298/2
1303
1297
1300
1299/1
1294
1295
1299/2
1293/2
1292/2
Rusocice
1843
W80
129
130
1263
1262/2
B
g
W40
de. gaz.
1261
1260

97


1331
1335
1334
1333
1332
1316
1313
1312
1278
1277
1279
1308
1293
1276
1282
1281
1280
1283
1284
1285
1286
1287
1289
1266
1268
1270
1272
1271
1273
1274
1264
1265
1267
1269
1241
1254
1250
1245
1253
1249
1244
1257
1252
1248
1243
1251
1247
1246
1240
1239
1238
1236
1471
1470
1476
1477
1485
1494
1507
1484
1493
1505
1516
1520
1521
1525/1
1529
1533
1514
1515
1506
1530
1517
1527
1726
1735
1740
1741
1730
1722
1739
1729
1734
1742
1738
1733
1732
1727
1725
1724
1723
1721
1720
1719
1718
1749
1748
1747
1746

98





ZAŁ

DO UCHWAŁY

NR XXXIX.336.2017 Z D

LOCUS

ul.Władysława Łokietka 21 32

Miejscowy plan zagos

miejsc

Główny projektant:	**mgr inż. arch. B** **MP-1867**
Zespół autorski:	**mgr inż. arch. M** **MP-1909**

99

cje transformatorowe SN/nN
fa sanitarna cmentarza - 50 m
fa sanitarna cmentarza - 150 m
fy ochronne wałów przeciwpowodziowych
nice Rudniańskiego Parku Krajobrazowego
nice otuliny Rudniańskiego Parku obrazowego
niki przyrody ożywionej - drzewa

ŁĄCZNIK NR 1 (SEKCJA 1 i 2)

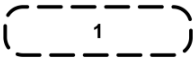
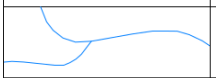
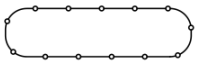
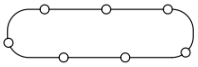
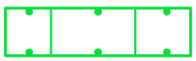
RADY GMINY CZERNICHÓW

NIA 28 SIERPNIA 2017 ROKU

Sp. z o.o. -545 Karniowice	
podarowania przestrzennego owości Kamień	
artłomiej Stawarz	Treść: Rysunek planu
aciej Klara	Data: Sierpień 2017

OZNACZENIA:

	Granice obszaru objętego planem
	Granica gminy
	Granice sołectw
	Linie rozgraniczające
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
Przeznaczenia terenów:	
01MN-32MN 01MN-I - 03MN-I	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
01ML-02ML 01ML-I - 04ML-I	Tereny zabudowy letniskowej
01MN/U -11MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
01U -07U	Tereny zabudowy usługowej
01UO	Tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty
01UK	Tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego
01UT	Tereny zabudowy usługowej - usługi turystyki
01US, 01US-I - 03US-I 01US-II	Tereny sportu i rekreacji
01R -18R	Tereny rolnicze
01RM-03RM 01RM-I - 02RM-I	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
01RZ -20RZ	Tereny trwałych użytków zielonych
01ZL -33ZL	Tereny lasów
01ZP	Tereny zieleni urządzonej
01ZC	Tereny cmentarzy
01WS -12WS	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
01WP	Tereny wałów przeciwpowodziowych
01KD-L - 02KD-L	Tereny dróg publicznych
01KD-D - 13KD-D	
01KDW - 39KDW	Tereny dróg wewnętrznych
01KS - 02KS	Tereny obsługi komunikacji samochodowej
01W - 03W	Tereny infrastruktury technicznej - Wodociągi

Oznaczenia informacyjne:	
	Obiekty wpisane do rejestru zabytków
	Obszary wpisane do rejestru zabytków
	Budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków
	Kapliczki i krzyże wpisane do gminnej ewidencji zabytków
	Stanowiska archeologiczne
	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
	Obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego
	Granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat
	Granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat
	Granice udokumentowanego złoża oraz nazwa złoża
	Granice obszarów i terenów górniczych
	Obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych
	Cieki i rowy melioracyjne
	Linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV
	Stacje transformatorowe SN/nN
	Strefa sanitarna cmentarza - 50 m
	Strefa sanitarna cmentarza - 150 m
	Strefy ochronne wałów przeciwpowodziowych
	Granice Rudniańskiego Parku Krajobrazowego
	Granice otuliny Rudniańskiego Parku Krajobrazowego
	Pomniki przyrody ożywionej - drzewa

Przewodniczący Rady
Kędzierski Zbigniew

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIX.336.2017
Rady Gminy Czernichów
z dnia 28 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernichów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	07.11.2016	Ujęcie działek w tereny budowlane.	1336/2, 1338/2	08R		Uwaga nieuwzględniona	Działki nr 1336/2, 1338/2 według obowiązującego Studium, znajdują się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działek pod zabudowę.
2.	08.11.2016	Wniosek o wydłużenie pasa projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kierunku południowym do odległości około 180 m.	1266	16MN, 08R, 19ZL		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz częściowo w terenach rolniczych oraz zadrzewień i zakrzewień – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę w żądanym zakresie.
3.	14.11.2016	Wniosek o ujęcie działek jak działki budowlane w planie.	1338/1, 1336/1, 1865/2	08R		Uwaga nieuwzględniona	Działki według obowiązującego Studium, znajdują się w terenach rolniczych oraz zadrzewień i zakrzewień – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działek pod zabudowę.
4.	15.11.2016	Proszę o ujęcie przedmiotowych działek w tereny zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej.	2023, 2029	12R		Uwaga nieuwzględniona	Działki według obowiązującego Studium, znajdują się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działek pod zabudowę.
5.	18.11.2016	Proszę o jęcie w planie działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.	504/5	03ML-I		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach zabudowy letniskowej ML oraz dodatkowo w strefie o szczególnych warunkach zagospodarowania nr I. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę jednorodzinną.
6.	18.11.2016	Objęcie działek w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	1736/8, 1736/10, 1736/12	05R		Uwaga nieuwzględniona	Działki według obowiązującego Studium, znajdują się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działek pod zabudowę.
7.	22.11.2016	Wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów w planie. Wnioskowane przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	1210, 1211	10RZ		Uwaga nieuwzględniona	Działki według obowiązującego Studium, znajdują się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działek pod zabudowę.
8.	22.11.2016	Wniosek o zmianę przeznaczenia części działki z działki rolnej na działkę budowlaną (dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej).	312	05MN, 01R		Uwaga nieuwzględniona	Działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego ochroną konserwatorską oraz ekspozycyjną z drogi powiatowej. Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach usługowych – wykluczających możliwość zabudowy mieszkaniowej. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto działka stanowi użytek gruntowy RIIIb, a więc gruntów rolnych klas chronionych i wymagałaby uzyskania zgody ministra rolnictwa na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
9.	25.11.2016	Ujęcie do planu działki z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną i zagrodową.	1183	10RZ		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
10.	30.11.2016	Ujęcie do planu działki lub jej części z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną.	1191	10RZ		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.

11.	05.12.2016	Plan w obszarze posiadanej nieruchomości łamie podstawowe założenia związane z ochroną krajobrazu wyszczególnione w prognozie oddziaływania na środowisko jak i Studium, głównie w kierunku zachowania dalekich wglądów krajobrazowych. Zgodnie z planem nieruchomości leżące po północnej stronie drogi 03KD-D posiadają maksymalną wysokość zabudowy 7 m dla terenów ML. Nieruchomości leżące naprzeciwko, po południowej stronie drogi (MN) posiadają maksymalną wysokość zabudowy 9 m. Zatem budowane w osi widokowej osiedla przesłonią krajobraz, który podlega na tym obszarze szczególnej ochronie. Na etapie poprzedniej debaty publicznej wysokości maksymalne po obu stronach były jednakowe 9 m. Istotną dominantę krajobrazu na południu stanowi masyw Babiej Góry wyznaczający naturalną oś widokową w kierunku doliny Wisły. Z punktu widzenia posiadaczy nieruchomości walory krajobrazowe zostaną utracone w wyniku dopuszczenia dwukondygnacyjnej zabudowy do 9 m. Wyższa zabudowa przesłoni oś widokową obniżając walory krajobrazowe obszaru chronionego.	500/2	03ML-I		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Czernichów częściowo poprzez zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy w terenach ML-I do 9 m, a więc do wartości równej dla terenów MN-I – zgodnie z ustaleniami Studium. Proporcjonalnie zwiększono również dopuszczalne gabaryty zabudowy, tj. wielkość budynku w rzucie. W pozostałym zakresie uwaga została nieuwzględniona z uwagi na wcześniejsze przesądzenia planistyczne Studium, które po południowej stronie drogi 03KD-D wyznaczają obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernichów dotyczy tego zakresu uwagi, który nie został uwzględniony przez Wójta Gminy Czernichów.
12.	05.12.2016	Ujęcie działki jako działki budowlanej.	1234	10RZ		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
13.	05.12.2016	Przeznaczenie działek w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	1260, 1261	16MN, 08R		Uwaga nieuwzględniona	Działki według obowiązującego Studium, znajdują się częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz częściowo w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całych działek pod zabudowę.
14.	05.12.2016	Zwracam się z prośbą o dokonanie zmiany planu dla działek na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.	1262, 1278, 1277, 1263, 1264, 1276/2, 1276/1, 1266, 1267/1, 1267/2, 1858, 1857, 1268/1, 1859/2, 1859/1	08R, 18ZL, 19ZL, 20ZL		Uwaga nieuwzględniona	Działki w części wnioskowanej do zmiany przeznaczenia, według obowiązującego Studium, znajdują się w terenach rolniczych oraz zadrzewień i zakrzewień – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działek pod zabudowę.
15.	05.12.2016	1.Plan jest niezgodny ze Studium m.in. w zakresie ustaleń dotyczących reklam, ogrzewania, parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, projektowanego przeznaczenia terenów. 2.W planie wyznaczono za mało dróg na dużych obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, m.in. w obszarach 09MN, 22MN, 03ML-I, 02ML-I. 3.(…). 4.Wzdłuż drogi 11KD-D występują domy, a w planie są to tereny rolne, natomiast w Studium są rolne, a w planie oznaczono je jako zieleń. Czy nie należałoby przeznaczyć całego terenu jako zabudowa mieszkaniowa aby połączyć tereny 16MN z 25MN wykorzystując fakt istnienia drogi 11KD-D? 5.Podobna sytuacja dotyczy terenów 26MN i 27MN wzdłuż drogi 12KD-D, połączenie ich jako teren budowlany pozwoliłoby stworzyć zwartą zabudowę. 6.(…). 7.Uwagi do zapisów planu: 1)§5 pkt. 7. Reklama – ograniczenie reklam (wielkość oraz miejsce usytuowania) dla firm może spowodować zmniejszenie konkurencyjności i dochodów. 2)§6 pkt. 1. Proekologiczne systemy grzewcze – nie zapisany został np. węgiel ekologiczny. Brak zapisu, czy regulacja dotyczy tylko nowych obiektów czy wszystkich. Zaproponowano źródło ciepła jak np. gaz, ale nie przewidziano na rysunku przebiegu sieci gazowych. 3)§6 pkt. 2. Dopuszcza się stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW – ustawa tego zakazuje więc zapis w planie jest bezpodstawny. 4)(…). 5)§10 pkt. 1. 1) Czy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza jest dopuszczalna? W Studium została wyszczególniona. 6)§10 pkt. 1. 2) Dlaczego zakazuje się zabudowy szeregowej? 7)(…). 8)§10 pkt. 1. 4) a) W planie maksymalna powierzchnia zabudowy to 25%, a w Studium 30%. 9)§10 pkt. 1. 1) b) W planie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej to 50 i 70%, w Studium 40%.	Cały obszar planu.	Cały obszar planu.		Uwaga nieuwzględniona	Ad 1 – Uwaga nieuwzględniona. REKLAMY. Jak podnosi się w doktrynie planowani przestrzennego oraz w orzecznictwie sądowoadministracyjnym Studium jest przede wszystkim dokumentem kierunkowym, które w zależności od tego jak jest napisane może w sposób bardziej lub mniej dokładny ustalać politykę przestrzenną gminy. Podstawą prawną dla sformułowania ustaleń w zakresie umieszczania tablic i urządzeń reklamowych jest art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy, który daje możliwość ustalenia zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Należy mieć na uwadze, że przepisy rangi ustawowej są nadrzędne wobec zapisów Studium i stąd ustalenia w zakresie reklam dotyczą całego obszaru objętego planem. Studium w przypadku reklam skupia się na elementach kluczowych dla ładu przestrzennego miejscowości, np. na strefach konserwatorskich przy obiektach sakralnych. Nie oznacza to jednak, iż ustalenia planu, mające oparcie bezpośrednio w przepisach ustawy, a nie tylko Studium, nie mogą rozszerzać zasięgu regulacji w tej materii. OGRZEWANIE. Plan wprowadza generalne ustalenie aby stosowane nośniki energii były czyste, a montowane systemy grzewcze posiadały wysoką sprawność. Celem takiej regulacji jest ograniczenie niskiej emisji, zjawiska bardzo szkodliwego dla zdrowia. ZABUDOWA. Jak już wskazano powyżej Studium jest przede wszystkim dokumentem kierunkowym określającym politykę przestrzenną gminy. W przypadku gdzie Studium określa wskaźniki oraz parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wartości te należy traktować jako brzegowe, których przekroczenie jest niedopuszczalne. Generalnie największe znaczenie ma rysunek studium oraz tekst Część III – Ustalenia Studium, rozdział 3 pn. *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, parametry, wskaźniki* oraz warunki zagospodarowania i użytkowania oraz rozdział 4 pn. *Strefy o szczególnych warunkach zagospodarowania*. W przypadku miejscowości Kamień bardzo istotne znaczenie

		10)§10 pkt. 1. 1) c) W planie maksymalna wysokość: 9 m – w Studium 11 m. Skąd wynikają różnice w powierzchni zabudowy i wysokości obiektów? 11)§10 pkt. 1. 1) d) Geometria dachów: Dlaczego brak wyszczególnienia dachów płaskich. Dach płaski zielony lub retencyjny zwiększa powierzchnię biologicznie czynną. W terenach sportu oraz w terenach komunikacji samochodowej dopuszczono dachy płaskie, skąd te różnice? 12)§10 pkt. 1. 6) W planie minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych to 700 m^2 i 1200 m^2 – w Studium było 500 m^2. Czy wydzielanie dużych działek nie spowoduje rozciągania zabudowy? 13)§10 pkt. 2. 4) b) W planie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%, a w Studium jest 40%. 14)§10 pkt. 3. 2) b) Powierzchnia sprzedaży do 400 m^2. Skąd się wzięła ta liczba? W ustawie takich zapisów nie ma. 15)§10 pkt. 3. 4) c) Maksymalna wysokość 9 m – w Studium 12 m. 16)§10 pkt. 4. 2) b) Powierzchnia sprzedaży 1000 m^2 – dlaczego 1000 m^2 skoro ustawa dopuszcza 2000 m^2. 17)§10 pkt. 6. 3) c) W planie maksymalna wysokość zabudowy to 40 m – w Studium 12 m (nie dotyczy kościołów). 18)§10 pkt. 7. 2) Zakaz wznoszenia nowych budynków, z wyjątkiem budynków służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Dlaczego tak zawężony zapis? 19)§10 pkt. 7. 4) c) W planie maksymalna wysokość zabudowy: 6 m – w Studium 12 m. 20)§10 pkt. 8. 4) c) W planie maksymalna wysokość zabudowy: 7 m – w Studium 1 kondygnacja nadziemna. 21)(…). 22)(…) 23)(…) 24)§10 pkt. 18. 3) d); §10 pkt. 19. 3) d) Skąd różnice w geometrii dachów? Dlaczego akurat tu są dachy płaskie? 25)(…). 26)§12 pkt. 5. O jakie szczegółowe ustalenia planu chodzi? Na mapach nie ma wrysowanych przebiegów gazu ani innych sieci (istniejących ani planowanych). 27)§13 pkt. 2. 2) Z czego wynikają ograniczenia umieszczania tymczasowych obiektów handlowych? Co to jest tymczasowy obiekt-handlowy? Czy zapis ten zakazuje sprzedaży okazjonalnej np. sezonowej lub umieszczania kramów odpustowych? Budka z kebabem też jest tymczasowym obiektem usługowo-handlowym? 28)§14 Czy nie powinien się znaleźć zapis dotyczący sieci gazowej? 29)§15 Co oznacza zapis: „do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem”? Czy jest ustalony jakiś termin? Czy istniejący piec o niższej sprawności trzeba będzie wymienić? 30)§16 Zbyt szczegółowe zapisy mogą rodzić problemy przy podziale i scalaniu. 31)(…). Wnioski: Projekt planu bardzo odbiega od Studium, zapisy planu wprowadzają więcej ograniczeń, nakazów i zakazów. Niektóre bardzo kosztowne dla mieszkańców i gminy np. ograniczające reklamy, wielkość obiektów usługowych, co powoduje zmniejszenie konkurencyjności i dochodów firm, a co za tym idzie dochodów gminy. Wydzielanie dużych działek budowlanych rodzi za sobą większe koszty budowy i utrzymania sieci infrastruktury technicznej. Uważamy, że wyznaczanie minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki jest zbędne. Wyznaczanie terenów mieszkaniowych to nie wszystko, należy także zapewnić działkom na tych terenach dostęp do drogi publicznej, bez nich nie będzie możliwa zabudowy tych terenów. Wnioskujemy aby zapisy planu nie były bardziej restrykcyjne niż jest to zapisane w Studium (powierzchnie zabudowy, gabaryty, wysokości obiektów).					ma rozdział 4.2 zawierający Tabelę 4: *Warunki zagospodarowania obszarów lub obiektów wynikające z przyjętych w studium zasad ochrony środowiska i jego zasobów* - Obszar w granicach „Rudniańskiego Parku Krajobrazowego” (RPK) oraz ustalenia dotyczące stref o szczególnych warunkach zagospodarowania. Należy przy tym pamiętać aby zapisy Studium odczytywać w całości, a nie wybiórczo ponieważ różne tereny i strefy mają przypisane zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów. Studium dopuszcza także dla budynków innych niż mieszkalne i mieszkalno-usługowe, indywidualne sparametryzowanie takich cech jak: gabaryt i proporcje brył obiektów, kształt i kolorystyka dachu, na etapie sporządzania projektu planu miejscowego. RYSUNEK PLANU. Studium większość obszaru miejscowości Kamień określa jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU. W terenach tych określono kilka głównych kierunków zagospodarowania: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, - pensjonaty, - możliwość prowadzenia działalności usługowej w lokalu użytkowym, wyodrębnionym w budynku mieszkalnym (tzw. usługi wbudowane), - dopuszcza się usługi i drobną wytwórczość na wydzielonych działkach; zasady dopuszczenia obiektów usługowych i drobnej wytwórczości, mogą być ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, - utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej; zasady dopuszczenia nowej zabudowy zagrodowej, w tym ewentualność wprowadzenia zakazu jej lokowania, mogą być ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Plan doprecyzowuje powyższe ustalenia w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej gdzie została ona skupiona w sąsiedztwie głównych tras komunikacyjnych. Natomiast ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewidują możliwość realizowania tak usług wbudowanych jak i niewielkich usług samodzielnych. Plan nie narusza w tym zakresie Studium. Ad 2 – Uwaga nieuwzględniona. Plan przewiduje podstawowy układ komunikacyjny, niezbędny do obsługi zabudowy. W terenach 09MN, 22MN, 03ML-I, 02ML-I są to drogi publiczne dojazdowe oraz wewnętrzne, których przebiegi zostały dostosowane do uwarunkowań lokalnych związanych z podziałem geodezyjnym jak i z już istniejącymi szlakami drożnymi. Ad 4 i 5 – Uwaga nieuwzględniona. Tereny wzdłuż dróg 11KD-D i 12KD-D, według obowiązującego Studium, znajdują się w terenach rolniczych oraz zadrzewień i zakrzewień – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć tych terenów pod zabudowę. Ad 7.1 – Uwaga nieuwzględniona. Umieszczanie reklam na ogrodzeniach jest zjawiskiem niekorzystnym dla ładu przestrzennego i nie powinno mieć miejsca, w szczególności na terenie Rudniańskiego Parku Krajobrazowego. Wnioskodawcy nie przedstawili (nawet pobieżnie) jaki jest związek pomiędzy wielkością reklamy zawieszonej na ogrodzeniu, a zmniejszeniem dochodów i ograniczeniem konkurencyjności. W rzeczywistości taki związek nie występuje, a umieszczanie reklam gdzie tylko się da jest „tradycyjne”, podczas gdy nikt tak naprawdę nie wie czy są one przez to bardziej skuteczne, czy stanowią tylko wątpliwą ozdobę przestrzeni publicznej. Zjawisko umieszczania jak największych reklam gdzie tylko i jak tylko się da jest zjawiskiem przestrzennie patologicznym i należy je eliminować. Należy przy tym zaznaczyć, że plan nie wprowadza zakazu reklamowania się, a jedynie cywilizuje wielkość nośników reklamowych i sposób ich umieszczania. Ad 7.2 – Uwaga nieuwzględniona. Węgiel nie jest paliwem ekologicznym. Plan będzie wiązał swoimi ustalenia po publikacji w dzienniku urzędowym i wejściu w życie. Jako akt prawa miejscowego ustalenia planu nie działają wstecz.

							Plan, zgodnie z ustawą i rozporządzenie wykonawczym, określa jedynie ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej. Wskazywanie, nawet orientacyjne, planowanych przebiegów sieci jest niecelowe z uwagi na charakter planu jak i skalę jego opracowania. Trasowanie przebiegu sieci stanowi dokumentację techniczną, która powinna być opracowana przez uprawnionego projektanta, a zlecona przez zarządcę sieci. Ad 7.3 – Uwaga nieuwzględniona. Ustawa nie zakazuje stosowania urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, a jedynie stanowi, iż tereny gdzie takie urządzenia o mocy powyżej 100 kW mogą być lokalizowane muszą wpierw zostać wyznaczone w Studium. Obowiązujące Studium nie przewiduje tego typu obszarów stąd precyzyjny zapis w planie mówiący o dopuszczeniu urządzeń o mocy do 100 kW. Ad 7.5 – Uwaga nieuwzględniona. Plan zakazuje tylko zabudowy szeregowej. Pozostałe możliwe formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to wolnostojąca i bliźniacza. i taką też zabudowę plan przewiduje w terenach MN. Ad 7.6 – Uwaga nieuwzględniona. Zabudowa szeregowa nie jest dopuszczona w Studium. Ten typ zabudowy jest formą obcą w przestrzeni tak miejscowości Kamień jak i gminy Czernichów. Wiążą się z tego rodzaju budynkami liczne patologie przestrzenne (związane głównie z przegęszczeniem zabudowy), które powinny być eliminowane planem. Ad 7.8-13, 15, 17, 19 i 20 – Uwaga nieuwzględniona. Jak już wskazano powyżej Studium jest przede wszystkim dokumentem kierunkowym określającym politykę przestrzenną gminy. W przypadku gdzie Studium określa wskaźniki oraz parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wartości te należy traktować jako brzegowe, których przekroczenie jest niedopuszczalne. Generalnie największe znaczenie ma rysunek studium oraz tekst Część III – Ustalenia Studium, rozdział 3 pn. *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, parametry, wskaźniki* oraz warunki zagospodarowania i użytkowania oraz rozdział 4 pn. *Strefy o szczególnych warunkach zagospodarowania*. W przypadku miejscowości Kamień bardzo istotne znaczenie ma rozdział 4.2 zawierający Tabelę 4: *Warunki zagospodarowania obszarów lub obiektów wynikające z przyjętych w studium zasad ochrony środowiska i jego zasobów* - Obszar w granicach „Rudniańskiego Parku Krajobrazowego" (RPK) oraz ustalenia dotyczące stref o szczególnych warunkach zagospodarowania. Należy przy tym pamiętać aby zapisy Studium odczytywać w całości, a nie wybiórczo ponieważ różne tereny i strefy mają przypisane zróżnicowane wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenów. Studium dopuszcza także dla budynków innych niż mieszkalne i mieszkalno-usługowe, sparametryzowanie takich cech jak: gabaryt i proporcje brył obiektów, kształt i kolorystyka dachu, będzie następować na etapie sporządzania projektu planu miejscowego. Ponadto Studium daje możliwość aby w ustaleniach planów miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne zamieszczone w Tabeli 1, w uzasadnionych przypadkach były korygowane. Ad 7.14 i 16 – Uwaga nieuwzględniona. Wartości dopuszczalne powierzchni obiektów handlowych zostały zaczerpnięte z przepisów ustawy gdzie w różnych okresach obowiązywały progi 400, 1000 i 2000 m^2. Na chwilę obecną ustawa reguluje lokalizowanie tylko obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, których w Studium nie przewidziano i stąd plan posługuje się wartościami 400 i 1000 m^2. Plan w różnych terenach dopuszcza realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 i do 1000 m^2 w dostosowaniu do wiejskiej charakterystyki gminy gdzie niekorzystne dla lokalnego handlu jest realizowanie obiektów o zbyt dużej powierzchni. Ad 7.18 – Uwaga nieuwzględniona. Zakaz wznoszenia nowych budynków w terenach UT, z wyjątkiem budynków służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej, został wprowadzony z uwagi na położenie tych terenów w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią.

							Ad 7.24 – Uwaga nieuwzględniona. W terenach obsługi komunikacji samochodowej KS oraz w terenach infrastruktury technicznej W dopuszczono dachy płaskie z uwagi na wyjątkową charakterystykę tych terenów oraz ich niewielki zakres. W korelacji do dopuszczenia dachów płaskich ograniczono maksymalną wysokość zabudowy do 5 m. Ad 7.26 – Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia szczegółowe zawiera rozdział 8 planu. Ad 7.27 – Uwaga nieuwzględniona. Ograniczenia w umieszczaniu tymczasowych obiektów handlowo-usługowych wynikają z wymagań kształtowania przestrzeni publicznych. Co to jest tymczasowy obiekt-handlowy regulują przepisy ustawy Prawo budowlane. Ad 7.28 – Uwaga nieuwzględniona. W §14 nie powinien się znaleźć zapis dotyczący sieci gazowej. Ad 7.29 – Uwaga nieuwzględniona. Plan nie ustala sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Ustalenia planu nie działają wstecz. Ad 7.30 – Uwaga nieuwzględniona. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem zostały określone zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
16.	06.12.2016	Wniosek o ujęcie w terenach zabudowy jednorodzinnej działki.	1534/3	10R		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
17.	06.12.2016	Wniosek o ujęcie w terenach zabudowy jednorodzinnej działki.	1534/1	10R		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
18.	06.12.2016	Wniosek o rozszerzenie przeznaczenia rejonu mojego zamieszkania (przysiółek Świątki) o zabudowę mieszkalno-usługową.	Działki w terenach 22MN i 24MN.	22MN, 24MN		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim Wójt Gminy Czernichów nie uwzględnił uwagi. Wprowadzenie większej ilości usług w tereny oddalone o głównych ciągów komunikacyjnych byłoby działaniem niekorzystnym (uciążliwości komunikacyjne) i potencjalnie konfliktogennym.
19.	06.12.2016	Ujęcie całej działki w tereny zabudowy zagrodowej.	2002	03RM, 13R		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim Wójt Gminy Czernichów nie uwzględnił uwagi. Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach zabudowy zagrodowej oraz częściowo w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
20.	06.12.2016	Ujęcie całej działki w tereny zabudowy zagrodowej.	2002	03RM, 13R		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim Wójt Gminy Czernichów nie uwzględnił uwagi. Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach zabudowy zagrodowej oraz częściowo w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
21.	06.12.2016	Ujęcie całej działki w tereny zabudowy zagrodowej.	2002	03RM, 13R		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim Wójt Gminy Czernichów nie uwzględnił uwagi. Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach zabudowy zagrodowej oraz częściowo w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
22.	06.12.2016	Kwestionują zakwalifikowanie części działki w tereny o funkcji rolniczej. Prośba o zakwalifikowanie działki do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z załącznikiem do uwagi.	1741/2	20MN, 05R		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim Wójt Gminy Czernichów nie uwzględnił uwagi. Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz częściowo w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można wskazanej części działki w całości przeznaczyć pod zabudowę.

23.	06.12.2016	Wniosek w zakresie działek nr 2161, 2160, 2159/2: 1.(…). 2.(…). 3.Proszę o wykreślenie punktu 7 w rozdziale 3. 4.Dopuszczenie dachów płaskich i płaskich zielonych. 5.Wnioskuję o zmniejszenie opłaty, w rozdziale 15, za wzrost nieruchomości. 6.Proszę o wskazanie planowanego przebiegu sieci gazowej. Wniosek w zakresie działki nr 447/2: 1.(…). 2.Proszę o nieograniczanie powierzchni użytkowej garaży w terenach zabudowy zagrodowej RM. 3.(…). 4.(…).	2161, 2160, 2159/2, 447/2	06MN/U 01RM-I, 02R		Uwaga nieuwzględniona	W zakresie działek nr 2161, 2160, 2159/2: Ad 3 – Wykreślenie zasad umieszczania tablic i urządzeń reklamowych byłoby niekorzystne dla ładu przestrzennego, w szczególności w przypadku posesji położonych przy głównych ciągach komunikacyjnych. Ad 4 – Zdecydowana większość miejscowości Kamień położona jest na terenie Rudniańskiego Parku Krajobrazowego. Dla terenów tych Studium (Część III-Ustalenia Studium, rozdział 4.2,Tabela 4: *Warunki zagospodarowania obszarów lub obiektów wynikające z przyjętych w studium zasad ochrony środowiska i jego zasobów*) określa następujące formy dachów: symetryczne dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci głównych mieszczącym się w przedziale od 37° do 45° z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku; dach z wyraźnie akcentowaną linią okapu. Ponadto dachy płaskie są formą obcą zarówno w gminie Czernichów jak i w miejscowości Kamień. Ad 5 – Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości stanowi dochód własny gminy i ma za zadanie pokrywać koszty inwestycji w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną dla przeznaczonych w planie terenów inwestycyjnych. Ad 6 – Plan, zgodnie z ustawą i rozporządzeniem wykonawczym, określa jedynie ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej. Wskazywanie, nawet orientacyjne, planowanych przebiegów sieci jest niecelowe z uwagi na charakter planu jak i skalę jego opracowania. Tego typu opracowania stanowią już dokumentację techniczną, która powinna być opracowana przez uprawnionego projektanta, a zlecona przez zarządcę sieci. W zakresie działki nr 447/2: Ad 2 – Ograniczenie powierzchni użytkowej budynków garażowych ma na celu zminimalizowanie uciążliwości generowanych przez tego typu obiekty.
24.	08.12.2016 (data stempla pocztowego: 06.12.2016)	1.Wniosek aby całą działkę oznaczono w planie symbolem 01MN/U. 2.Wniosek możliwość podwyższenia zabudowy do wysokości co najmniej 11 m.	320	01ZP 01MN/U		Uwaga nieuwzględniona	Ad 1 Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim Wójt Gminy Czernichów nie uwzględnił uwagi. Tereny dotychczas w planie oznaczone jako tereny zieleni urządzonej ZP zmieniono na tereny zabudowy usługowej U. Takie przeznaczenie najbardziej odpowiada ustaleniom Studium, które dla tych terenów przewiduje tereny usług U. Ad 2 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w planie są ustalone w oparciu o zapisy Studium, tj. głównie o Część III-Ustalenia Studium, rozdział 4.2,Tabela 4: *Warunki zagospodarowania obszarów lub obiektów wynikające z przyjętych w studium zasad ochrony środowiska i jego zasobów* - Obszar w granicach „Rudniańskiego Parku Krajobrazowego" (RPK), gdzie wskazano, iż maksymalna wysokość budynków to 9 m.
25.	06.12.2016	Ujęcie działki w terenach zabudowy jednorodzinnej.	1421/1	10R		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
26.	12.06.2017	Zwracam się z wnioskiem o dokonanie korekty w planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kamień. Uwaga dotyczy działki w Kamieniu, której jestem właścicielem od 2009 roku. Wzmiankowana działka obejmuje działki o numerach 1754/2,1754/3,1756/1 i 1756/2. Nowy plan zagospodarowania w tym obszarze powiela uchylony w 2008 roku plan zagospodarowania. Wg tego planu tylko nie cała działka 1756/1 może być wykorzystana pod zabudowę. W konsekwencji na mojej działce tylko pas ziemi o szerokości około 9,5-10 m jest pod zabudowę, podczas gdy cała działka ma szerokość około 22-23 m, Proszę zatem o dokonanie korekty tego obszaru do całej szerokości mojej działki. Wg numeracji chodzi o objęcie terenem, na którym możliwa jest zabudowa części działki 1754/2.	1754/2, 1754/3, 1756/1, 1756/2	02MN-I 05R		Uwaga nieuwzględniona	Działki według obowiązującego Studium, znajdują się częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz częściowo w terenach rolniczych oraz zadrzewień i zakrzewień – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę w żądanym zakresie.
27.	07.07.2017	Ponowne rozpatrzenie i ujęcie do planu działki z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną i zagrodową.	1183	10RZ		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.

28.	13.07.2017	Uprzejmie proszę o przekwalifikowanie tej nieruchomości rolnej pod zabudowę pensjonatową.	415/4	01ML		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach zabudowy letniskowej ML. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę pensjonatową.
29.	20.07.2017	Zwracamy się o uwzględnienie w planie zmiany przeznaczenia działki z R – tereny rolnicze – na 03RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.	2023	12R		Uwaga nieuwzględniona	Działki według obowiązującego Studium, znajdują się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działek pod zabudowę.
30.	20.07.2017	Zwracamy się o uwzględnienie w planie zmiany przeznaczenia działki z R – tereny rolnicze – na 03RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.	2020	12R		Uwaga nieuwzględniona	Działki według obowiązującego Studium, znajdują się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działek pod zabudowę.
31.	24.07.2017	Proszę o ujęcie w planie działki pod budownictwo mieszkaniowej jednorodzinne.	1760	05R		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
32.	24.07.2017	Proszę o ujęcie w planie działki pod zabudowę.	1758	02MN-I 05R		Uwaga nieuwzględniona	W planie działka w części jest ujęta pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a częściowo jest ujęta w tereny rolnicze. Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
33.	24.07.2017	Proszę o ujęcie w planie działki pod dom jednorodzinny.	1759	05R		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
34.	24.07.2017	Proszę o ujęcie w planie działki pod budownictwo mieszkaniowej jednorodzinne.	1754/1, 1755	05R		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
35.	24.07.2017	Wniosek o wydłużenie pasa projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kierunku południowym do odległości około 180 m.	1266	16MN, 09R, 19ZL		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz częściowo w terenach rolniczych oraz zadrzewień i zakrzewień – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę w żądanym zakresie.
36.	25.07.2017	Wniosek o zmianę obszaru działki pod teren zabudowy mieszkaniowej. Nie wyrażam zgody na przekształcenie działki (R, Ł, Lz).	1752	06RZ		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych oraz zadrzewień i zakrzewień – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
37.	25.07.2017	Po ponownym przestudiowaniu zapisu projektu planu i porównaniu go także z planami obowiązującymi w innych gminach, przesyłam następujące uwagi: Ad §4 - umieszczenie definicji w tekście Planu ułatwia jego czytanie, jednak, jeśli definicja powiela definicję z Ustawy to istnieje niebezpieczeństwo, że gdy Ustawa się zmieni, definicja w Planie będzie sprzeczna z nowym jej brzmieniem (dotyczy np. ust. 2 - wysokość zabudowy). Można zastosować zapis np.: „zgodnie z przepisami szczegółowymi" lub tak jak jest to zapisane w dalszych punktach „w rozumieniu przepisów ustawy z dnia …" - Jest to tym bardziej uzasadnione, gdyż obecnie toczą się w Ministerstwie prace nad nowym kodeksem budowlano-urbanistycznym, który może wprowadzić nowe definicje i zapisy. Ad §5 ust. 5 pkt 1- zwiększenie wysokość istniejącej zabudowy o 15%- przy niskim budynku np. 4 metrowym po zwiększeni go o 15% otrzymujemy wysokość 4,6 m, gdzie w tym samym miejscu dopuszczalna wysokość nowego obiektu wynosi np. 9,5 m. Proponuję zapis, że obiekt po rozbudowie czy nadbudowie, ma mieć wysokość zgodną z zapisami Planu w tym miejscu. Dodatkowo można zastanowić się nad zapisem dopuszczającym zwiększenie wysokości przy rozbudowie, przebudowie i nadbudowie, do 15% jeśli obiekt już w tym momencie ma zbliżoną wysokość do wysokości maksymalnej zapisanej w Planie. Ad §5 ust. 7 - na całym obszarze zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych świetlnych i podświetlanych o powierzchni	Cały obszar planu	Tereny w obszarze planu		Uwaga nieuwzględniona	Ad §4 Wystąpienie sprzeczności definicji pojęć ustawowych z ustaleniami planu jest niemożliwe. Plan jako akt prawa miejscowego odwołuje się do definicji legalnych, a nie wprowadza ich zastępczych modyfikacji. Ustalenia planu dopełniają się w tym zakresie z obowiązującym porządkiem prawnym. Ad §5 ust. 5 pkt 1 Ustalenie to dotyczy maksymalnej wysokości zabudowy ustalonej planem, a co za tym idzie cała argumentacje jest bezprzedmiotowa. Ad §5 ust. 7 Studium jest przede wszystkim dokumentem kierunkowym, które w zależności od tego jak jest sporządzone może w sposób bardziej lub mniej dokładny ustalać politykę przestrzenną gminy. Podstawą prawną dla sformułowania ustaleń w zakresie umieszczania tablic i urządzeń reklamowych jest art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy, który daje możliwość ustalenia zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Należy mieć na uwadze, że przepisy rangi ustawowej są nadrzędne wobec zapisów Studium i stąd ustalenia w zakresie reklam dotyczą całego obszaru objętego planem. Studium w przypadku reklam skupia się na elementach kluczowych dla ładu przestrzennego miejscowości, np. na strefach konserwatorskich przy obiektach sakralnych. Nie oznacza to jednak, iż ustalenia planu, mające oparcie bezpośrednio w przepisach ustawy, a nie tylko Studium, nie mogą

		powyżej 2 m^2; stosowania tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej powyżej 6 m^2 w terenach U oraz 3 m^2 w pozostałych terenach - jest to zapis zmniejszający konkurencyjność firm działających na terenie naszej gminy, a co za tym idzie zmniejszający konkurencyjność gminy. Wiele gmin dopuszcza reklamy np. w mpzp dla Rynku w Zabierzowie nie ma obostrzeń, co do reklam, gmina Liszki wprowadziła tylko zapis o reklamach przy autostradzie. Jeśli już uważamy, że jakieś obostrzenia powinny być to np. w gminie Świątniki Górne zapis brzmi: „dopuszcza się: umieszczanie reklam i tablic informacyjnych na budynkach w nawiązaniu do ich brył oraz podziałów i struktur fasad, a montowanych na ogrodzeniu w nawiązaniu do podziałów i struktury ogrodzenia". Zapis o zakazie reklam na całym terenie wsi jest niezgodny z zapisem studium gdzie podobne restrykcje dotyczyły tylko rejonu kościoła i plebanii. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 i 443) wprowadzono zapis, że: „Rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane" - może, ale nie ma obowiązku i wiele gmin nie wprowadza bardzo restrykcyjnych zapisów lub nie wprowadza ich wcale. Ad §6 - ustala się stosowanie proekologicznych systemów grzewczych, a sprawność cieplną kotłów na 82% - czy nie należałoby się odnieść do uchwały „antysmogowej" województwa gdzie sprawność to 75% i 77%? Łączymy w ten sposób nasz plan z planami regionu i jeśli tam zostanie zaostrzony zapis np. do 85% nie będziemy musieli nowelizować naszego planu. Ad §6 ust. 3 pkt 5 - nie wymienione zostały tereny U. Ad §10 - w terenach zabudowy mieszkaniowej nie ma zapisu czy można budować bliźniaki czy nie, wydaje się, że w celu uniknięcia nieporozumień np. w momencie uzyskiwania pozwolenia na budowę, należałoby to jasno określić. Ad §10 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 3 pkt 3 - nie ma potrzeby zapisywania powierzchni użytkowej garaży, budynków inwentarskich i usług, powierzchnia ta wynika z powierzchni całkowitej zabudowy i wskaźnika intensywności. Garaż 50 m^2 to 3 stanowiska parkingowe, a np. maszyny rolnicze często zajmują znacznie więcej miejsca. Przez projektowane tereny mieszkaniowe zostały „wchłonięte" gospodarstwa z obecnie znacznie większymi budynkami inwentarskimi niż 35 m^2 (do 35 m^2 można postawić obiekt bez pozwolenia na budowę!) w związku, z czym taki zapis zabrania im legalnej rozbudowy, a co za tym idzie rozwoju. W wielu mpzp nie wypisuje się tych wielkości. Ad §10 ust. 1 pkt 4 i jemu podobne - powierzchnie zabudowy oraz wysokości budynków są zmniejszone w stosunku do studium (w studium dla terenów mieszkaniowych - 30%), a powierzchnie biologicznie czynna zwiększona. Tereny z niskimi parametrami powierzchni zabudowy (25%) nie są atrakcyjne dla inwestorów - wybiorą oni inne gminy (np. Świątniki Górne-40%, Mogilany-50%). Geometria dachów - powinno się dopuścić dachy płaskie i dachy zielone. Dachy zielone zwiększają powierzchnię biologicznie czynną - są proekologiczne. W terenach MN-I rzut budynku prostokątny- zapis blokuje inne kształty (np. „L"), a nie ma żadnego uzasadnienia dla takiego zapisu, czasami kształt działki wymusza, inny niż prostokątny, kształt budynku. Już obecnie znajduje się w tych terenach dom o kształcie „L". Ad §10 ust. 4 pkt 2 i 3 - 100 m^2 to bardzo mało na produkcję, obecnie większość zakładów np. w Nowej Wsi ma większą powierzchnię, taki zapis blokuje rozwój firm. Tu wystarczającym jest zapis o powierzchni zabudowy. Jeśli obawiamy się powstania „kopcącej fabryki" możemy wprowadzić zapis o nieuciążliwości dla środowiska. Podobnie, jeśli chodzi o maksymalną powierzchnię sprzedaży, która w ustawie wynosi 2000 m^2, a w projekcie planu wprowadzamy jeszcze większe obostrzenia do 1000 m^2, automatycznie gmina staje się mniej					rozszerzać zasięgu regulacji w tej materii. Wskazany przepis z ustawy nie ma w przedmiotowej sprawie zastosowania ponieważ odnosi się do odrębnej uchwały, którą może podjąć rada gminy, co do zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. Ad §6 Argumentacja uwagi jest logicznie sprzeczna. Plan nie powinien ustalać regulacji bardziej liberalnych aniżeli uchwała „antysmogowa" – co byłoby sprzeczne z przepisem prawa miejscowego. Ad §6 ust. 3 pkt 5 Tereny zabudowy usługowej U nie mają ustanowionych norm ochrony przed hałasem. Ustalenie jest poprawne. Ad §10 Typy zabudowy mieszkaniowej są ograniczone do zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej. Zakaz zabudowy szeregowej jednocześnie dozwala na realizację dwóch pozostałych typów zabudowy. Ad §10 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 3 pkt 3 Potrzeba regulacji powierzchni obiektów o funkcji uzupełniającej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest bezdyskusyjna, a wynika ona z wymogów ładu przestrzennego. Wymienione obiekty, co do zasady, mają stanowić dopełnienie i uzupełnienie przeznaczenia podstawowego. Dalece niewskazane jest umożliwienie realizacji samodzielnych obiektów, które w założeniach miały być jedynie wartością dodaną, o parametrach skrajnych jakie plan wyznacza – prowadzi to do generowania konfliktów oraz wypacza pierwotne ustalenia planu. Bez znaczenia dla tej regulacji pozostaje czy dany obiekt wymaga, bądź nie, pozwolenia na budowę. Część obiektów wymaga zgłoszenia, a niektóre również i tego nie. Nie oznacza to jednak, że można realizować budynki, których gabaryty są sprzeczne z planem. Ad §10 ust. 1 pkt 4 i inne Konstruowanie ustaleń planu nie odbywa się poprzez bezrefleksyjne przenoszenie wartości wskaźników i parametrów zabudowy ze Studium. Studium jest dokumentem kierunkowym określającym politykę przestrzenną gminy. W przypadkach gdzie Studium określa wskaźniki oraz parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wartości te należy traktować jako brzegowe, których przekroczenie jest niedopuszczalne. Ww. parametry i wskaźniki są dostosowywane w taki sposób aby uwzględnić wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, ochrony przyrody jak i środowiska. W przypadku miejscowości Kamień bardzo istotne znaczenie ma rozdział 4.2 Studium zawierający Tabelę 4: *Warunki zagospodarowania obszarów lub obiektów wynikające z przyjętych w studium zasad ochrony środowiska i jego zasobów* - Obszar w granicach „Rudniańskiego Parku Krajobrazowego" (RPK) oraz ustalenia dotyczące stref o szczególnych warunkach zagospodarowania. Należy przy tym pamiętać aby zapisy Studium odczytywać w całości, a nie wybiórczo ponieważ różne tereny i strefy mają przypisane zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów. Geometria dachów. Zdecydowana większość miejscowości Kamień położona jest na terenie Rudniańskiego Parku Krajobrazowego. Dla terenów tych Studium (Część III-Ustalenia Studium, rozdział 4.2,Tabela 4: *Warunki zagospodarowania obszarów lub obiektów wynikające z przyjętych w studium zasad ochrony środowiska i jego zasobów*) określa następujące formy dachów: symetryczne dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci głównych mieszczącym się w przedziale od 37° do 45° z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku; dach z wyraźnie akcentowaną linią okapu. Ponadto dachy płaskie są formą obcą zarówno w gminie Czernichów jak i w miejscowości Kamień. Rzut budynku. Tereny MN-I są położone w, ustalonej przez Studium, strefie o szczególnych warunkach zagospodarowania oznaczonej cyfrą rzymską „I". W strefie tej jest obowiązek uwzględnienia wytycznych do ustaleń planów miejscowych

		konkurencyjna, ponieważ przedsiębiorcy mają mniejsze pole manewru, i staje się uboższa gdyż czerpie mniejsze zyski z podatku. Ad §13 - dla przestrzeni publicznych ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych i umieszczania tymczasowych obiektów usługowo handlowych - wynika z tego, że gmina nie będzie mogła postawić tablicy informacyjnej przy drogach KD-L, KD-D, terenach zieleni urządzonej ZP oraz obsługi komunikacji samochodowej KS. Najprawdopodobniej nie możliwe będzie zgodne z prawem postawienie straganu z okazji np. uroczystości kościelnych, wiejskich czy gminnych, w planie nie zdefiniowano, co to jest tymczasowy obiekt usługowo-handlowy, a w prawie nie występuje takie określenie, natomiast tymczasowym obiektem budowlanym są także obiekty małej architektury jak altanki (stragany) czy kapliczki. Proponuję całkiem zrezygnować z tego punktu. Ad §17 - Stawka procentowa naliczana od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25%, może spowodować spadek obrotu nieruchomości na 5 lat. 25% od wzrostu wartości to, w przypadku, gdy działka rolna zyskała dzięki zapisom planu możliwość zabudowy, blisko 25% od całej wartości działki gdyż cena przed wprowadzeniem Planu na działce rolnej jest bardzo niska. Dla porównania w sąsiedniej gminie Liszki opłata dla części terenów budowlanych (MN i U) wynosi 20% a dla części 0%, dla pozostałych terenów 0%, w Gminie Świątniki Górne jest to 15%, w Gminie Rzezawa 10% dla terenów usługowych i 5% dla pozostałych terenów, w Gminie Mogilany 10% i 0%, a 1% w Gminie Iwonicz-Zdrój. Wydaje się, ze opłata 10% byłaby akceptowalną przez społeczeństwo, łatwą do obliczenia, a jednocześnie odpowiednio zasilającą budżet Gminy Czernichów. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z ternu, organ ważny interes publiczny i interesy prywatne (...) a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne" musimy mieć te zapisy na uwadze uchwalając wysokość opłat jak i przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla poszczególnych stref. MPZP dla Kamienia i Nowej Wsi Szlacheckiej staną się wzorcem planów dla miejscowości w Gminie Czernichów i wyznaczą zasady, jakie będą obowiązywać w poszczególnych Planach. Bardzo istotnym jest zatem, aby nie działać pochopnie i w pośpiechu, przedyskutować pewne zapisy ponownie, aby procedowanie nad planami dla pozostałych miejscowości szło sprawnie, a jesteśmy to w stanie osiągnąć, jeśli te dwa pierwsze plany będą dobrze przemyślane. Z praktyki architektonicznej mogę stwierdzić, że korzystniejszymi dla mieszkańców, inwestorów lokalnych jak i zewnętrznych, są plany, które nie są bardzo szczegółowe, które są czytelne i spójne wewnętrznie. Nie budzą one wtedy wątpliwości urzędników np. w Starostwie Powiatowym, którzy wydają pozwolenia na budowę itp. Uważam, że nasz projekt planu jest na dobrej drodze, aby stać się jednym z najlepszych w okolicy, a może i w całej Małopolsce, wymaga to jednak jeszcze kilku korekt (m.in. tych, które wymieniłem powyżej), zazwyczaj są to korekty polegające na „odchudzeniu" planu lub wprowadzeniu bardziej liberalnego zapisu, praktycznie niewymagające zmiany rysunku planu. Jedyną zmianą na rysunku planu, mogłoby być wprowadzenie stref przeznaczonych pod główne kolektory przyszłej kanalizacji czy innych sieci. Nie wprowadzenie takich zapisów może skutkować tym, że w przyszłości wzrosną koszty wykonania np. kanalizacji, ponieważ jej przebieg będzie musiał uwzględniać już powstałe budynki, co może zwiększać długość sieci. Główne pytanie, jakie się nasuwa w związku z projektami miejscowych planów zagospodarowana przestrzennego dla miejscowości Kamień i Nowa Wieś Szlachecka to czy chcemy z tych miejscowości zrobić tylko sypialnię dla ludzi, którzy będą pracować, uczyć się i wydawać pieniądze w Krakowie, czy chcemy, odwrotnie, aby mieszkańcy (lub inwestorzy zewnętrzni) zakładali w naszej gminie firmy, spędzali w niej czas i bogacili się, a wraz z nimi nasza gmina. Gmina nie stanie się					określonych w Tabeli 4 poz. 4. W tabeli wskazano, iż kształt rzutu budynku powinien być prostokątny – wydłużony, z dopuszczeniem ganków i podcieni. Ad §10 ust, 4 pkt 2 i 3 Ograniczenie powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej ma na celu zmniejszenie uciążliwości od tego typu obiektów i jest ono o wiele skuteczniejsze niż ustalenia odwołujące się do uciążliwości na środowisko. Na chwilę obecną ustawa reguluje lokalizowanie tylko obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, których w Studium nie przewidziano i stąd plan posługuje się wartościami 400 i 1000 m^2. Plan w różnych terenach dopuszcza realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 i do 1000 m^2 w dostosowaniu do wiejskiej charakterystyki gminy gdzie niekorzystne dla lokalnego handlu jest realizowanie obiektów o zbyt dużej powierzchni. Podawanie za przykład Nowej Wsi Szlacheckiej jest nietrafione ponieważ ta miejscowość ma zupełnie inną charakterystykę gospodarczą, lokalizacyjną, historyczną jak i przestrzenną. Konkurencyjność gminy nie polega na prześciganiu się w dopuszczalnej intensywności zabudowy handlowej (usługowej). Zasadą w lokalizowaniu handlu wielkopowierzchniowego jest lokalizacja tego rodzaju obiektów przy arteriach komunikacyjnych o dużej przepustowości. Miejscowość Kamień nie jest predysponowana do realizacji obiektów handlowych o dużej powierzchni. Ad §13 Tablice i urządzenia reklamowe nie są tożsame z tablicami informacyjnymi. Definicję ww. pojęć zawiera ustawa. Ograniczenia w umieszczaniu tymczasowych obiektów handlowo-usługowych wynikają z wymagań kształtowania przestrzeni publicznych. Co to jest tymczasowy obiekt-handlowy regulują przepisy ustawy Prawo budowlane. Ad §17 W wyniku uwzględnienia uwagi zgłoszonej do poprzednio wyłożonego projektu planu zmieniono stawkę z 30 na 25%. Ustawa nie przewiduje stawki 0% – jest ona niedopuszczalna. Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości stanowi dochód własny gminy i ma za zadanie pokrywać koszty inwestycji w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną dla przeznaczonych w planie terenów inwestycyjnych.

		bogata poprzez podnoszenie opłat, wprowadzanie kar, czy ustalanie niskich parametrów zabudowy. Gmina ma szanse stać się bogata, jeśli ułatwi działanie firmom (w tym reklamę), będzie miała na tyle korzystne warunki, że ludzie będą chcieli się w niej osiedlać i działać. Lepsze warunki, niższe opłaty powodują napływ ludzi, a wraz z nimi kapitału, a co za tym idzie wyższe wpływy do budżetu Gminy. Ubolewać natomiast należy, że konsultacje w sprawie wprowadzenia mpzp, przeprowadzone zostały w sposób niemalże skryty, nie zamieszono ogłoszeń, jak mówi ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości", przez co frekwencja była bardzo niska, a naruszenie trybu konsultacji może stać się powodem do odrzucenia projektu planu. Wnioskuję, aby rada gminy spotkała się z gminną komisją urbanistyczno-architektoniczną w celu zapoznania się z analizami przeprowadzonymi przez komisję i jej opinią oraz przedyskutowaniem projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.					

Wyjaśnienia uzupełniające – Ilekroć w treści niniejszego załącznika jest mowa o:

- Studium - należy przez to rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów,
- planie - należy przez to rozumieć sporządzany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kamień,
- ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady
Kędzierski Zbigniew

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIX.336.2017
Rady Gminy Czernichów
z dnia 28 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

I. Do zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należą:

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego obejmująca:

1) wykup gruntów pod planowane gminne drogi publiczne,

2) budowę gminnych dróg publicznych.

2. Modernizacja, rozbudowa i budowa sieci i obiektów infrastruktury technicznej, obejmująca:

1) zaopatrzenia w wodę w zakresie rozbudowy gminnej sieci w oparciu o istniejącą sieć,

2) odprowadzenia ścieków w zakresie rozbudowy systemu gminnej sieci kanalizacyjnej w tym budowa niezbędnych budowli i instalacji do unieszkodliwiania ścieków.

II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:

a) finansowania inwestycji drogowych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji samorządu powiatu,

d) dotacji unijnych,

e) emisji obligacji,

f) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

g) innych kredytów i pożyczek bankowych,

h) innych środków zewnętrznych.

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

III. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

Bezpośrednie przygotowanie, realizację i obsługę finansowania inwestycji komunikacyjnych, zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odwodnienia terenów i odprowadzenia wód opadowych prowadzą gminnej jednostki organizacyjne.

Przewodniczący Rady
Kędzierski Zbigniew