**UCHWAŁA NR LVI.533.2022**
**RADY GMINY CZERNICHÓW**

z dnia 29 sierpnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Strefy Aktywności Gospodarczej w Czernichowie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Gminy Czernichów stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Strefy Aktywności Gospodarczej w Czernichowie nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów oraz uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Strefy Aktywności Gospodarczej w Czernichowie, zwany dalej „planem".

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

## Rozdział 1.
## Przepisy ogólne

**§ 3.** Plan obejmuje obszar o powierzchni 128,53 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Nr XLVII.350.2013 Rady Gminy Czernichów z dnia 30 grudnia 2013 r.

**§ 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 wysokość, wyrażoną w metrach, mierzoną od średniego poziomu terenu przed obiektem budowlanym do jego najwyżej usytuowanego elementu. W przypadku budynków ich wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyżej położonego punktu budynku: kalenicy dachu lub 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, okapów, ganków, schodów i ramp zewnętrznych, gzymsów, wiatrołapów i innych detali architektonicznych;

4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu pionowego budynku, mierzoną po największym obrysie ścian zewnętrznych, na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków ani ich części, niewystających ponad powierzchnię terenu oraz okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami i wjazdami, a także schodów, pochylni lub ramp zewnętrznych;

5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich 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 lub 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* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.);

10) **urządzeniach budowlanych** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.);

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) **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* (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065);

13) **wysokich technologiach** – należy przez to rozumieć gałęzie usług i przemysłu o strategicznym znaczeniu dla regionu i ponadlokalnym charakterze, takie jak: elektroniczny, telekomunikacyjny, informatyczny, precyzyjny, lotniczy, zbrojeniowy, motoryzacyjny, optyczny, farmaceutyczny, biotechnologiczny i chemiczny. Wskazany katalog gałęzi usług i przemysłu należy traktować jako zamknięty i nie może on być interpretowany rozszerzająco.

## Rozdział 2.
## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 5.** 1. Na całym obszarze planu dopuszcza się 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. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się odstępstwa od realizacji dachów o kącie nachylenia połaci dachowych, określonych w ustaleniach szczegółowych, jeżeli wynika to z konieczności nawiązania do kątów nachylenia połaci dachowych istniejących części budynku.

3. W obszarze planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) dla dróg oznaczonych symbolem KD-L: 8 m od linii rozgraniczającej;

2) dla dróg oznaczonych symbolem KD-D: 4 m od linii rozgraniczającej;

– zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się poniższe zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

1) zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej ponad 8 $m^2$;

2) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, balustradach balkonów i tarasów.

## Rozdział 3.
## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 6.** 1. Ustala się stosowanie proekologicznych systemów grzewczych: realizacja źródeł ciepła na paliwo ekologiczne jak gaz, lekki olej opałowy i energia elektryczna. Sprawność cieplna kotłów musi wynosić co najmniej 85%.

2. Dopuszcza się:

1) stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

2) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. *o odnawialnych źródłach energii* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1269 ze zm.).

3. Ustala się kwalifikację terenów oznaczonych symbolami:

1) **ML** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

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

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

## Rozdział 4.
## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz tereny objęte formami ochrony przyrody

**§ 7.** 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:

1) nr 8 – osada z okresu rzymskiego, wczesnego i późnego średniowiecza;

2) nr 28 – osada z okresu wpływów rzymskich;

3) nr 29 – ślady osadnicze z epoki kamienia i okresu wczesnego średniowiecza;

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

2. Obszar planu znajduje się w otulinie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego ustanowionego uchwałą Nr VII/64/19 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz.U. Woj. Małop. z dnia 10 kwietnia 2019 r., poz. 2849).

## Rozdział 5.
## 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

**§ 8.** 1. W granicach obszaru objętego planem znajduje się udokumentowane złoże pn. „Czernichówek", którego granice wskazano na rysunku planu. W graniach złoża, w okresie zajęcia terenu złoża pod działalność inną niż wydobywcza:

1) zakazuje się posadawiania budynków w sposób istotny naruszający zasoby złoża;

2) zakazuje się podpiwniczania budynków;

3) zakazuje się realizacji zbiorników podziemnych;

4) zakazuje się realizacji zagospodarowania terenu:

a) powodującego znaczące ubytki zasobów kopaliny zalegającej w złożu,

b) uniemożliwiającego późniejszą eksploatację złoża;

5) zaleca się stosowanie lekkich ustrojów konstrukcyjnych budynków (np. stalowych, drewnianych) umożliwiających ich łatwą rozbiórkę oraz zapewniających możliwość późniejszej eksploatacji złoża.

2. W obszarze planu znajdują się obszary:

1) szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1ZZ**, dla którego obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;

2) narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **2ZZ**, dla których ustala się zakaz podpiwniczania budynków.

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

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.

## Rozdział 6.
## Przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy

**§ 9.** 1. Wyznacza się **tereny zabudowy letniskowej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ML** – **2ML**, dla których:

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

2) zakazuje się realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu;

3) dopuszcza się realizację:

a) budynków gospodarczych i garażowych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojść i dojazdów,

d) miejsc postojowych,

e) obiektów małej architektury,

f) ciągów pieszych i rowerowych;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,

d) geometria dachów:

- dla budynków rekreacji indywidualnej: dwu lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie ich nachylenia z przedziału $37^{o} – 45^{o}$,

- dla pozostałych budynków: dwu lub wielospadowe oraz dachy jednospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału $25^{o} – 45^{o}$;

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 15 m,

f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,4;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: minimum 1 miejsce na 1 działkę budowlaną (liczone łącznie z garażem).

2. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1MN/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) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 $m^2$,

b) infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu;

3) dopuszcza się realizację:

a) budynków gospodarczych i garażowych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojść i dojazdów,

d) miejsc postojowych,

e) obiektów małej architektury,

f) ciągów pieszych i rowerowych;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

d) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dwu lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie ich nachylenia z przedziału $37^{o} – 45^{o}$,
- dla pozostałych budynków: dwu lub wielospadowe oraz dachy jednospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału $25^{o} – 45^{o}$;

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 30 m,

f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,6;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) zabudowa mieszkaniowa:

- minimum 1 miejsce na 1 działkę budowlaną (liczone łącznie z garażem),
- dopuszcza się realizacje 1 miejsca postojowego we wnęce bramy wjazdowej poza pasem jezdni i chodnika;

b) usługi handlu: minimum 1 miejsce na każde 30 $m^2$ powierzchni sprzedaży,

c) gastronomia: minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,

d) hotele, motele, pensjonaty: minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc noclegowych,

e) przychodnie, gabinety lekarskie: minimum 1 miejsce na każde 50 $m^2$ powierzchni użytkowej,

f) inne usługi, rzemiosło: minimum 1 miejsce na każde 50 $m^2$ powierzchni użytkowej,

– realizowane na terenie inwestycji;

6) ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 $m^2$.

3. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej z zakresu wysokich technologii** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1U**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu wysokich technologii:

a) inkubatory przedsiębiorczości,

b) budynki biurowe z częścią socjalną, gastronomiczną i handlową stanowiącą do 10% powierzchni użytkowej budynku,

c) budynki usługowe,

– wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do jej funkcjonowania;

2) zakazuje się realizacji:

a) budynków handlowych i mieszkalnych,

b) infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu;

3) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym, o którym mowa w pkt 1:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojść i dojazdów,

c) miejsc postojowych,

d) obiektów małej architektury,

e) ciągów pieszych i rowerowych;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie ich nachylenia z przedziału $25^{o}$ - $37^{o}$ oraz dachy łupinowe, pulpitowe i płaskie,

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 30 m,

f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,6;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: minimum 1 miejsce na każde 50 $m^2$ powierzchni użytkowej realizowane na terenie inwestycji;

6) ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 1800 $m^2$.

4. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej z zakresu wysokich technologii** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnym i **1U/P – 2U/P**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zakresu wysokich technologii:

a) budynki laboratoryjne i doświadczalne oraz inkubatory przedsiębiorczości,

b) budynki biurowe z częścią socjalną, gastronomiczną i handlową stanowiącą do 10% powierzchni użytkowej budynku biurowego,

c) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe,

d) budynki usługowe,

– wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do ich funkcjonowania;

2) zakazuje się realizacji:

a) budynków handlowych i mieszkalnych,

b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,

c) infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu;

3) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym, o którym mowa w pkt 1:

a) budynków garażowych związanych z realizacją obiektów z zakresu wysokich technologii – do 10% powierzchni terenu inwestycji,

b) naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych – do 5% powierzchni terenu inwestycji,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojść i dojazdów,

e) miejsc postojowych,

f) obiektów małej architektury,

g) ciągów pieszych i rowerowych;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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 kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału $25^{o}$ – $37^{o}$ oraz dachy łupinowe, pulpitowe i płaskie,

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 300 m,

f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) usługi: minimum 1 miejsce na każde 100 $m^2$ powierzchni użytkowej,

b) produkcja: minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych,

– realizowane na terenie inwestycji;

6) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 $m^2$.

5. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1R – 2R**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze;

2) ustala się zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę.

6. Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1RZ – 5 RZ**, dla których:

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

2) ustala się zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę.

7. Wyznacza się **tereny wałów przeciwpowodziowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1WP**, dla których:

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

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

8. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych, śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1WS – 4WS**, dla których:

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

2) ustala się zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się realizację budowli niezbędnych dla realizacji statutowych działań administratora cieku, związanych z utrzymaniem wód i ochroną przed powodzią, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli mostowych, kładek i pomostów.

9. Wyznacza się **tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1KD-L** i **1KD-D – 2KD-D** oraz **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1KDW – 2KDW**, dla których:

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

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 symbolami identyfikacyjnymi KDW ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;

4) w obrębie linii rozgraniczających terenów, o których mowa w pkt 1 – 3 dopuszcza się realizację:

a) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) miejsc postojowych w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ruchu drogowego,

d) ciągów pieszych i rowerowych.

## Rozdział 7.
## Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

**§ 10.** 1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) za pośrednictwem dróg publicznych i wewnętrznych (istniejących i planowanych) poprzez istniejące i planowane zjazdy;

2) w przypadku braku dróg, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez nie wydzielone w planie dojazdy oraz służebności;

3) obszar planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą powiatową Nr 2181K Wołowice-Czernichów.

2. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KD-L: szerokość w liniach rozgraniczających 15 m – zgodnie z rysunkiem planu;

3. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KD-D: szerokość w liniach rozgraniczających od 10 do 20 m – zgodnie z rysunkiem planu;

4. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KDW: szerokość w liniach rozgraniczających od 5 do 10 m – zgodnie z rysunkiem planu.

## Rozdział 8.
## Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej

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

2. Ustala się obsługę terenów przeznaczonych pod zainwestowanie przy uwzględnieniu następujących zasad:

1) w zakresie **odprowadzania ścieków** :

a) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej ze sprowadzaniem ścieków do oczyszczalni ścieków,

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

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

a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (poprzez rozsączanie w gruncie lub do szczelnych zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do rowów melioracyjnych i cieków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

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

3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** :

a) w oparciu o wodociąg gminny z możliwością jego przebudowy i rozbudowy. Do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się rozbudowę sieci w granicach opracowania przyjmując zasadę dwustronnego zasilania w systemie pierścieniowym;

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

a) w oparciu o Główny Punkt Zasilania 110/15kV „Cholerzyn – Borek Szlachecki” za pośrednictwem istniejących i planowanych stacji transformatorowych SN/nn,

b) z istniejącej sieci niskiego (0,4 kV) i średniego (15kV) 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 średniego napięcia realizowane będą jako kablowe lub napowietrzne,

e) docelowo ustala się ujednolicenie systemu w granicach opracowania w kierunku zasilania kablowego;

5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** :

a) w oparciu o gazociągi średniego ciśnienia,

b) z istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. Do czasu realizacji gazociągu dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych instalacji i zbiorników;

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

7) 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 projektowane sieci i urządzenia łączności publicznej,

c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń łączności publicznej na obiektach budowlanych.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nominalnej co najmniej DN 100 lub w oparciu o indywidualne instalacje i zbiorniki, realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## Rozdział 9.
## Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 12.** 1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych (KD-L i KD-D).

2. Dla przestrzeni publicznych określa się następujące zasady ich 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 10.
## Ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego

**§ 13.** W granicach obszar objętego planem ustalono granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny dróg publicznych (KD-L i KD-D).

## Rozdział 11.
## Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

**§ 14.** 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 12.
## Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

**§ 15.** 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, dla gruntów o przeznaczeniu innym niż rolne ustala się następujące parametry działek uzyskiwane w ich wyniku:

1) minimalna powierzchnia działki: 3000 $m^2$;

2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

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

## Rozdział 13.
## Stawki procentowe

**§ 16.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

## Rozdział 14.
## Przepisy końcowe

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

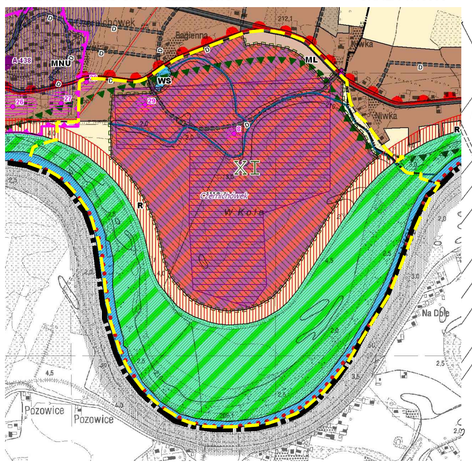
**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowy Gminy Czernichów.

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ W CZERNICHOWIE
## SKALA 1:2000

0 20 m 100 m 200 m

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICHÓW** **SKALA 1:10000**




Granice obszaru objętego planem

GRANICA GMINY

GRANICE SOŁECTW

### JEDNOSTKI FUNKCJONALNE OBSZARU ZURBANIZOWANEGO I WSKAZANEGO DO URBANIZACJI

- MNU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- ML — TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- UIS/P — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ I PRZEMYSŁOWEJ O ZNACZENIU STRATEGICZNYM DLA REGIONU

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

- R — TERENY ROLNICZE
- ZW — TERENY ZIELENI OBSZARÓW MIĘDZYWAŁA
- WS — TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

### STREFY O SZCZEGÓLNYCH WARUNKACH ZAGOSPODAROWANIA

- STREFA O SZCZEGÓLNYCH WARUNKACH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIE STREFY O SZCZEGÓLNYCH WARUNKACH ZAGOSPODAROWANIA

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

- GRANICE BIELAŃSKO-TYNIECKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICE OTULIN BIELAŃSKO-TYNIECKIEGO I RUDNIAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- KORYTARZ EKOLOGICZNY WISŁY W SIECI ECONET-PL
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIA POŁOŻONE MIĘDZY LINIĄ BRZEGOWĄ A WAŁEM PRZECIWPOWODZIOWYM
- TERENY ZALEWOWE - IZOLINIA ZASIĘGU WODY O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE PRZEWYŻSZENIA P=1%
- STREFA WYZNACZONA DLA ZAPEWNIENIA SZCZELNOŚCI I STABILNOŚCI OBWAŁOWAŃ PRZECIWPOWODZIOWYCH
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA SUROWCÓW EKSPLOATOWANYCH Z POWIERZCHNI ZIEMI

### INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

- PROJEKTOWANA DROGA DOJAZDOWA

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV ZE STREFĄ TECHNICZNĄ

Starostwo Powiatowe w Krakowie
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
12 STY. 2012
NIE AKTUALIZOWANO
1206 012 2 9 2 2 - - - 4
Zgodność kopii z oryginałem z dnia 17.05.1629 r.
Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193 poz. 1287) rozpowszechnianie, opracowanie oraz reprodukowanie w całości lub w części niniejszego opracowania bez wymaganej zgody jest zabronione.

### OZNACZENIA:

| | |
|---|---|
| | Granice obszaru objętego planem |
| | Granica administracyjna gminy Czernichów |
| | Granica administracyjna sołectw |
| | Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu |
| | Nieprzekraczalne linie zabudowy |
| Przeznaczenie terenów: | |
| 1ML - 2ML | Tereny zabudowy letniskowej |
| 1MN/U | Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej |
| 1U | Tereny zabudowy usługowej z zakresu wysokich technologii |
| 1U/P - 2U/P | Tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej z zakresu wysokich technologii |
| 1R - 2R | Tereny rolnicze |
| 1RZ - 5RZ | Tereny trwałych użytków zielonych |
| 1WP | Tereny wałów przeciwpowodziowych |
| 1WS - 4WS | Tereny wód powierzchniowych, śródlądowych |
| 1KD-L | Tereny dróg publicznych |
| 1KD-D - 2KD-D | |
| 1KDW - 2KDW | Tereny dróg wewnętrznych |
| Oznaczenia informacyjne: | |
| 8. | Stanowiska archeologiczne |
| "Czernichówek" | Granica udokumentowanego złoża pn. "Czernichówek" |
| | Strefa ochrony wałów przeciwpowodziowych |
| 1ZZ | Obszary szczególnego zagrożenia powodzią |
| 2ZZ | Obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego |
| | Linia średniego napięcia 15 kV ze strefą techniczną 2x8 m |
| | Otulina Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego - cały obszar planu |
| | Cieki wodne |

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

DO UCHWAŁY NR Nr LVI.533.2022
RADY GMINY CZERNICHÓW
Z DNIA 29 SIERPNIA 2022 R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr Nr LVI.533.2022
Rady Gminy Czernichów
z dnia 29 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do projektu planu miejscowego nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr Nr LVI.533.2022

Rady Gminy Czernichów

z dnia 29 sierpnia 2022 r.

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

**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) zaopatrzenie w wodę w zakresie rozbudowy gminnej sieci, w oparciu o istniejącą sieć,

2) odprowadzenie 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 gminne jednostki organizacyjne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI.533.2022
Rady Gminy Czernichów
z dnia 29 sierpnia 2022 r.
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne dla planu**

## Uzasadnienie

Formalna podstawą do opracowania planu jest uchwała Nr XLVII.350.2013 Rady Gminy Czernichów z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Strefy Aktywności Gospodarczej w Czernichowie.

Obszar sporządzania planu obejmuje część południowo-wschodniego terenu miejscowości Czernichów, graniczący od południa z gminą Skawina, o powierzchni 128,53 ha, którego granice określone zostały na załączniku graficznym do ww. uchwały.

Procedura sporządzania planu miejscowego prowadzona była zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. podano do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz poprzez obwieszczenie informację o możliwości składania wniosków do planu, a także zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu właściwe instytucje i organy.

Następnie rozpatrzono wnioski oraz sporządzono projektu planu miejscowego przy uwzględnieniu zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów. Do projektu planu zostały opracowane prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych jego uchwalenia.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przedstawiono poniżej sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy, zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z datą uchwały Rady Gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych oraz wpływ planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy:**

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Realizacja ładu przestrzennego, rozumianego jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania (funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne), odbywa się w planie miejscowym przede wszystkim poprzez przeznaczanie terenów dla różnych funkcji oraz odpowiednie dobranie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, tj. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Właściwe kształtowanie parametrów i wskaźników zabudowy jest podstawowym narzędziem tworzenia urbanistycznego i architektonicznego ładu przestrzennego. Bardzo istotnym narzędziem kształtowania i ochrony ładu przestrzennego jest możliwość wprowadzania zakazu zabudowy terenów.

Głównym celem planu jest stworzenie ram przestrzennych dla utworzenia Strefy Aktywności Gospodarczej na podstawie przyjętej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów polityki przestrzennej gdzie obszar planu ujęty jest w głównej mierze pod tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej i przemysłowej strategicznej dla regionu i o charakterze ponadlokalnym (oznaczone symbolem identyfikacyjnym UIS/P), z wyłączeniem funkcji mieszkaniowych (strefa XI „Szczególnych warunków zagospodarowania") przy jednoczesnej ochronie i poszanowaniu zasobów udokumentowanego złoża kruszyw naturalnych pn. „Czernichówek".

Plan miejscowy ustala zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów w sposób mający na celu kontynuacje zastanych cech istniejącej zabudowy co do funkcji, gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych. Dopuszczono także 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. W obszarze planu ustalono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dla dróg publicznych, a także określono zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

Zgodnie natomiast z art. 1 ust. 4 ustawy w przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (rozumianej jako wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkany przez ludzi), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Zdecydowana większość terenów przeznaczonych pod zabudowę jakie plan wyznacza są obsługiwane komunikacyjnie, na poziomie zbiorczym, przez drogi powiatowe, które zapewniają odpowiednie powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego (zasada niskoemisyjności) jest ograniczone ze względu na istniejące zagospodarowanie, które stanowi przede wszystkim ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa wsi. Ten typ zabudowy, z racji swojej charakterystyki, generuje ruch samochodowy indywidualny związany z przemieszczaniem się mieszkańców do obszarów koncentracji usług w obszarze planu. Publiczny transport zbiorowy jest realizowanym w gminie Czernichów przez pięć autobusowych linii aglomeracyjnych nr: 229 (relacji Kraków-Salwator - Kamień), 239 (relacji Kraków-Salwator - Jeziorzany Pętla), 249 (relacji Kraków-Salwator - Czernichów), 259 (Kraków-Salwator - Czernichów), 269 (relacji Kraków-Salwator - Czułówek).

Tereny przeznaczone pod zabudowę w granicach planu miejscowego zostały wyznaczone przede wszystkim zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W studium struktura osadnicza została ukształtowana w oparciu o wykształcony rdzeń miejscowości oraz istniejące drogi powiatowe jak i gminne co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu miejscowego.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Ustalenia planu miejscowego co do kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zapobiegają przekroczeniu skali istniejącej zabudowy, co ma służyć m.in. kształtowaniu bardziej spójnej, a przy tym posiadającej większy walor architektoniczny i krajobrazowy, zabudowy.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W zakresie ochrony środowiska plan miejscowy zakazuje realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w terenach U i U/P .

Ponadto plan miejscowy dopuszcza stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. *o odnawialnych źródłach energii* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1269 ze zm.).

Plan miejscowy zapewnia prawidłowe gospodarowanie wodami poprzez ustalenie odpowiednich wymogów w zakresie odprowadzania ścieków jak i wód opadowych i roztopowych.

W zakresie odprowadzania ścieków ustalono realizację kanalizacji ze sprowadzaniem ścieków do oczyszczalni. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszczono realizację przydomowych oczyszczalni ścieków oraz gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na nieczystości ciekłe. Ponadto ustalono zakaz realizacji dołów chłonnych mających odpływ do gruntu.

Plan miejscowy ustala odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez

rozsączanie w gruncie) na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustala nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych (np. dróg, placów, parkingów) z zawiesin i substancji ropopochodnych.

W obszarze objętym planem występują grunty klas chronionych (I-III), nie występują grunty leśne. Przeznaczanie tych terenów na cele inne niż rolnicze i leśne podlega restrykcją wynikającym z ustawy *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*.

Konstruując ustalenia planu miejscowego starano się w jak najmniejszym stopniu ingerować w kompleksy gruntów rolnych podlegających ochronie - pierwszej kolejności pod zabudowę przeznaczano grunty o słabych klasach bonitacyjnych.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W granicach obszaru objętego planem znajdują się zasoby dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w postaci stanowisk archeologicznych. Zasoby dziedzictwa kulturowego chronione są na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż obszar planu miejscowego nie jest położony w obszarze ochrony uzdrowiskowej, ani też w gminie o statusie uzdrowiska.

Plan miejscowy zapewnia ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez: ustalanie przeznaczenia terenów w taki sposób aby wykluczyć funkcje kolidujące ze sobą (np. łączenie terenów mieszkaniowych z produkcyjnymi); ustalenie stosowania proekologicznych systemów grzewczych oraz uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej.

W planie miejscowym zdefiniowano podstawowy układ komunikacyjny, który ma służyć do zapewnienia prawidłowej (a więc przede wszystkim bezpiecznej) obsługi komunikacyjnej obszaru jak i powiązania go z układem komunikacyjnym gminy.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walorami ekonomicznymi przestrzeni są te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

W planie miejscowym uwzględniono walory ekonomiczne obszaru poprzez rozwój szerokiego spektrum funkcji (m.in. mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej) co wpisuje się w ogólny kierunek rozwoju miejscowości, a tym samym przyczynia się do podniesienia wartości nieruchomości objętych planem.

7) prawo własności:

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Plan miejscowy w sposób racjonalny i nie nadmiernie obciążający kształtuje prawo wykonywania własności, tj. ustala ograniczania w jego wykonywaniu tam gdzie jest to niezbędne do zapewnienia ładu przestrzennego, prawidłowego funkcjonowania obszaru pod względem komunikacyjnym lub wynika to z regulacji przepisów odrębnych.

Należy mieć na uwadze, iż determinujące znaczenie dla określania przeznaczenia terenów ma przede wszystkim polityka przestrzenna gminy określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - plan miejscowy musi być zgodny ze studium.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. *w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa* właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zgłaszają potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa w zagospodarowaniu przestrzennym przez uzgadnianie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dostosowania ustaleń tych projektów do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wedle § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia organy, o których mowa powyżej uzgadniają projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności w zakresie:

- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

- ograniczeń, które powinny obowiązywać w strefach ochronnych, w tym dotyczących użytkowania i przeznaczenia terenów, zabudowy oraz przebywania ludzi;

- ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejącej i planowanej infrastruktury niezbędnej na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych;

- wymagań dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

- wymagań w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej;

- zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego, w tym pożarowych wynikających z planowanych warunków zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności z lokalizacji zakładów przemysłowych, w których istnieje ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- możliwości prowadzenia działań ratowniczych, w tym w zakresie prowadzenia ewakuacji na wypadek masowego zagrożenia, zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych;

- budowy obiektów na potrzeby jednostek zajmujących się ochroną ludności, w tym jednostek ochrony przeciwpożarowej;

- wznoszenia budowli ochronnych;

- budowy infrastruktury technicznej służącej, w sytuacjach kryzysowych: realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania; ochronie przeciwpożarowej; zapewnieniu bezpiecznego transportu materiałów niebezpiecznych, w tym transportu rurociągami; zaopatrywaniu ludności w wodę pitną; zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

Natomiast zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, określając w szczególności:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a zwłaszcza nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami;

- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

- granice i sposoby 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;

- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu budowy;

- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Przenosząc powyższe wymogi na grunt przedmiotowego planu miejscowego należy wskazać, iż w procedurze sporządzania planu miejscowego zawiadomiono właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o przystąpienie do sporządzania planu, a także wskazano na możliwość składania wniosków, przy czym w granicach obszaru objętego planem nie znajdują się tereny zamknięte.

9) potrzeby interesu publicznego:

Plan miejscowy ustala wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych jak i wprowadza ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego (tereny dróg publicznych).

Ponadto w planie miejscowym zostały ustalone wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu, które mają na celu niedopuszczenie do degradacji przestrzeni, a tym samym powinny realizować uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan miejscowy wprowadza systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej poprzez ustalenie zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym został zapewniony przede wszystkim za pomocą dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, a także dzięki możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego (również w formie elektronicznej).

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Wszelkie ogłoszenia, obwieszczenia i komunikaty związane z procedurą sporządzania planu miejscowego były publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej gminy. Ponadto każdy zainteresowany miał możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną zgodnie z ustawą *o dostępie do informacji publicznej*.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Plan miejscowy przewiduje realizowanie zaopatrzenia w wodę w oparciu o gminną sieć wodociągową z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. Dopuszczono także zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

**Wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych**, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, **a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych przy ustalaniu przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:**

Ustalenia planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenów przewidują możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i produkcyjnej, a także infrastruktury technicznej, dróg publicznych i dróg wewnętrznych. Tereny wyłączone z zainwestowania to przede wszystkim grunty rolne i leśne.

Podstawowym wymogiem przy rozstrzyganiu o przeznaczeniu terenów jest uwzględnienie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów. Przyjęte w studium zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w wydzielonych w studium obszarach i terenach, zostały w pełni uwzględnione w planie miejscowym i w tym zakresie projekt planu miejscowego jest zgodny z ustaleniami studium.

Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego zostało zainicjowane szeregiem wniosków osób zainteresowanych jego opracowaniem i w tym zakresie uwzględniony został interes prywatny, podobnie jak w przypadku pozostałych wniosków do projektu planu, które zostały uwzględnione.

Przeznaczenie terenów dla zabudowy usługowej i produkcyjnej odpowiada na zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związane z zagospodarowaniem przestrzennym, w zakresie dostępu do szerokiego spektrum usług jak i działalności produkcyjnej. Tym samym uwzględniony został także interes publiczny.

Wyważenie interesu społecznego jak i interesów prywatnych odbywało się także z uwzględnieniem analiz ekonomicznych (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowych (opracowanie ekofizjograficzne, prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społecznych. Kwestie zagadnień społecznych w planowaniu przestrzennym poruszane są przede wszystkim w dokumentach strategicznych jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w strategiach i programach dodatkowych.

**Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:**

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Powyższa analiza w gminie Czernichów nie została sporządzona.

**Data uchwały Rady Gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych:**

W następstwie nie sporządzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rada Gminy Czernichów nie podęła uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

**Wpływ planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Ustalenia plan miejscowego niosą ze sobą zarówno obciążenia dla finansów publicznych, w tym dla budżetu gminy, jak i potencjalne dochody.

Koszty wynikające z ustaleń planu miejscowego dotyczą budowy dróg publicznych oraz uzbrojenia terenu, którego realizacja należy do zadań własnych gminy. Skutki finansowe, które wiążą się z wyznaczeniem w planie nowych gminnych dróg publicznych to przede wszystkim koszty ich realizacji (w tym projektowanie), jak również koszty pozyskania gruntu pod budowę drogi.

Poważnym skutkiem finansowym związanym z realizacją ustaleń planu są zmiany wartości nieruchomości. W związku z tym gmina będzie pobierać jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w trybie art. 36 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przez okres 5 lat.

Po stronie dochodów znajdą się także przychody z tytułu podatku od nieruchomości, które wraz ze wzrostem zainwestowania będą się zwiększać.

Należy podkreślić, że szczegółowe prognozowanie i porównanie konkretnych kosztów związanych z realizacją ustaleń planu i przyszłych dochodów wnoszonych z tego tytułu jest obarczone dużym ryzykiem błędu, który wynika z różnego prawdopodobieństwa zachodzenia (lub nie) poszczególnych okoliczności.