UCHWAŁA NR LVI.534.2022
RADY GMINY CZERNICHÓW

z dnia 29 sierpnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czernichów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Czernichów stwierdza, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czernichów jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów oraz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CZERNICHÓW**, 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

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

Rozdział 1.
Obszar objęty planem

§ 3. Plan obejmuje część obszaru miejscowości Czernichów o powierzchni 877,74 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Nr VII/86/07 Rady Gminy Czernichów z dnia z 27 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów (zmienionej uchwałą Nr IX/115/07 z dnia 29 czerwca 2007 r. oraz uchwałą Nr XLVIII.359.2014 z dnia 27 stycznia 2014 r.).

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 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której musi stanąć co najmniej jedna ściana zewnętrzna budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię balkonów, tarasów, okapów, wykuszy, schodów i ramp zewnętrznych, gzymsów i innych detali architektonicznych; dopuszcza się cofnięcie w głąb działki nie więcej niż 1/3 szerokości elewacji budynku. W przypadku istniejącego budynku zlokalizowanego w obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się realizację budynków w głębi działki;

5) **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;

6) **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;

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

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

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

10) **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.);

11) **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.);

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

13) **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* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 884 ze zm.);

14) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065);

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

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

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

18) **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° 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-Z i KD-Zw: od 8 do 24 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

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

3) dla dróg oznaczonych symbolem KD-D i KD-Dw: od 6 do 13 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

- zgodnie z rysunkiem planu.

7. W obszarze planu ustala się **obowiązujące linie zabudowy** : od 3 do 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla dróg oznaczonych symbolami KD-Z i KD-L – zgodnie z rysunkiem planu.

8. Na całym obszarze planu zakazuje się:

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

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

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

3) **RM, RM-I** 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, ML** 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** :

1) Kościół parafialny p.w. św. Trójcy z otoczeniem oraz ogrodzenie z czterema kaplicami (nr wpisu do rejestru: A-66);

2) Kaplica Różańcowa z otoczeniem (nr wpisu do rejestru: A-438);

3) Zajazd z otoczeniem (nr wpisu do rejestru: A-394);

4) Zespół dworski: dwór, lamus, dom nauczycielski, elektrownia, budynki gospodarcze, ogrodzenie z bramą oraz park (nr wpisu do rejestru: A-487);

- 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) Dom nr 207;

3) Remiza OSP;

4) Dom nauczycieli nr 204;

5) Dom nr 202;

6) Dom lekarza nr 203;

7) Dom nr 19;

8) Dom nr 23;

9) Dom nr 32;

10) Dom nr 33;

11) Dom nr 34;

12) Dom nr 36 i 36A;

13) Dom nr 39;

14) Dom nr 40;

15) Dom nr 54;

16) Dom nr 85;

17) Dom nr 88;

18) Dom nr 96;

19) Dom nr 100;

20) Dom nr 106;

21) Dom nr 113;

22) Dom nr 114;

23) Dom nr 117;

24) Dom nr 127A;

25) Dom nr 132;

26) Dom nr 139;

27) Dom nr 164;

28) Dom nr 205;

29) Dom nr 214;

30) Kapliczka;

- wskazane na rysunku planu.

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

1) dla budynków:

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

b) 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,

c) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania mające na celu dostosowanie budynków do współczesnych standardów użytkowych z zastrzeżeniem lit. a;

2) dla obiektów małej architektury ustala się nakaz zachowania ich gabarytu, co do formy obiektu i geometrii dachu, oraz materiałów z jakich są wykonane.

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) Obozowisko z okresu schyłkowego paleolitu – 1;

2) Obozowisko z okresu mezozoiku – 2;

3) Obozowisko z okresu mezozoiku – 3;

4) Obozowisko z okresu mezozoiku – 4;

5) Obozowisko z okresu mezozoiku – 5;

6) Obozowisko z okresu mezozoiku – 6;

7) Obozowisko mezozoiczne – 7;

8) Osada z okresu rzymskiego, wczesnego i późnego średniowiecza – 8;

9) Osada z okresu wczesnego i późnego średniowiecza – 9;

10) Obozowisko z epoki kamienia – 10;

11) Ślad osadniczy z epoki kamienia – 11;

12) Ślad osadniczy z wczesnego średniowiecza – 12;

13) Obozowisko z epoki kamienia oraz osada późnośredniowieczna – 13;

14) Obozowisko z epoki kamienia – 14;

15) Ślad osadniczy z okresu średniowiecza – 15;

16) Osada z epoki brązu i późnego średniowiecza – 16;

17) Osada z epoki brązu oraz średniowiecza – 17;

18) Osada z okresu wczesnego średniowiecza – 18;

19) Ślad osadniczy z epoki brązu – 19;

20) Ślad osadniczy z okresu średniowiecza – 20;

21) Ślad osadniczy z okresu neolitu – 21;

22) Obozowisko mezolityczne – 22;

23) Osada z okresu późnego średniowiecza – 23;

24) Ślad osadniczy z epoki kamienia – 24;

25) Osada z okresów wpływów rzymskich – 25;

26) Osada z epoki brązu, wpływów rzymskich i średniowiecza – 26;

27) Osada z wpływów rzymskich i wczesnego średniowiecza – 27;

28) Osada z okresu wpływów rzymskich – 28;

29) Ślady osadnicze z epoki kamienia i okresu wczesnego średniowiecza – 29;

30) Ślad osadniczy z epoki kamienia – 30;

31) Ślad osadniczy z epoki kamienia – 31;

32) Ślad osadniczy z epoki kamienia – 32;

33) Ślad osadniczy z okresu wczesnego i późnego średniowiecza – 33;

34) Ślad osadniczy z epoki kamienia – 34;

- 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:

1) Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują szczególne cele ochrony i zakazy określone 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) oraz jego otuliny. Dla parku ustanowiono plan ochrony przyjęty uchwałą Nr XIII/164/19 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 30 września 2019 r. (Dz.U. Woj. Małop. z dnia 15 października 2019 r., poz. 7263);

2) otuliny Rudniańskiego Parku Krajobrazowego;

3) obszaru Natura 2000 „Rudniańskie Modraszki-Kajasówka” (PLH120077). W obszarze tym ustala się zakaz dolesiania.

2. W obszarze planu znajduje się pomnik przyrody ożywionej: drzewo z gatunku lipa drobnolistna, oznaczone na rysunku planu, które podlega ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przyrody.

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 znajduje się część udokumentowanego złoża kopalin pn. „Przeginia”, którego granice wskazano na rysunku planu. Na terenie złoża 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 i Rudna, 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:

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 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 – 67MN oraz 01MN-I – 02MN-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 usługowych o powierzchni użytkowej do 80 m^2, z wyłączeniem terenów 13MN, 64MN – 67MN,

c) lokali usługowych w budynkach mieszkalnych,

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: 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:

- w terenach 01MN – 66MN oraz 01MN-I – 02MN-I: 9 m,
- w terenach 67MN: 7,5 m;

d) geometria dachów:

- w terenach MN: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37° – 45°. Dopuszcza się kąt nachylania połaci dachowych z przedziału 20° – 45° dla zabudowy o wysokości do 6 m,
- w terenach MN-I: dwu lub czterospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37° – 45° 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° – 45° 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: 1500 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 realizacji ogrodzeń pełnych.

2. Wyznacza się **tereny zabudowy letniskowej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01ML**, 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) 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: 60%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 7 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 12 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: 900 m^2. Dopuszcza się wydzielanie 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 – 59MN/U oraz 01MN/U-I**, 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) 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: 50%,

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

- w terenach MN/U: 50%,

- w terenach MN/U-I: 70%;

c) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

d) geometria dachów:

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

- w terenach MN/U-I: dwu lub czterospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37° – 45° 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° – 45° dla zabudowy o wysokości do 6 m;

e) gabaryty zabudowy:

- w terenach MN/U: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 40 m,

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

a) w terenach MN/U: 700 m^2,

b) w terenach MN/U-I: 1500 m^2;

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

7) w terenach MN/U-I ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych.

4. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01U – 13U**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej (budynki użyteczności publicznej jak np. biurowe, handlowe, gastronomiczne, hotele, motele, pensjonaty, budynki związane z oświatą, 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,

j) obiektów składowych i magazynowych w terenach 04U;

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° – 45°,

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 administracji** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01UA – 02UA**, dla których:

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

2) dopuszcza się realizację:

a) usług komercyjnych,

b) budynków garażowych i magazynowych,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojść i dojazdów,

e) miejsc postojowych,

f) zieleni,

g) obiektów małej architektury,

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: 20%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 20° – 52° oraz dachy płaskie,

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

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,8;

4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej.

6. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01UO – 02UO**, 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: 20 m,

d) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału $20^o – 45^o$, oraz dachy łupinowe i płaskie,

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 140 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.

7. 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, plebanie, domy katechetyczne 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: 50%,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- 40 m dla budynku kościoła,

- 12 m dla pozostałej zabudowy;

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału $20^o – 52^o$;

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

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

4) 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.

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

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

2) dopuszcza się realizację:

a) obiektów hotelowych, pensjonatowych, gastronomicznych, socjalnych i administracyjnych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojść i dojazdów,

d) miejsc postojowych,

e) zieleni,

f) obiektów małej architektury,

g) 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: 15%,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału $20^{o} – 37^{o}$;

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 80 m,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,15;

4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) 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: 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) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m^2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszej powierzchni w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

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

1) ustala się przeznaczenie: terenowe urządzenia i obiekty służące celom sportu, rekreacji i wypoczynku w tym obiekty służące organizacji imprez plenerowych wraz z urządzeniami budowlanymi oraz uzbrojeniem terenu niezbędnymi do ich funkcjonowania;

2) ustala się zakaz wznoszenia budynków w terenach US-I;

3) dopuszcza się realizację:

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

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: 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 20° – 37° oraz dachy płaskie,

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

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,1;

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.

10. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01U/P – 14U/P**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (w tym stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, myjnie) wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do jej 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) 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: 60%,

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 20° – 45°,

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

f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,8;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) usługi handlu: minimum 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

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

c) produkcja: minimum 1 miejsce na każdych 5 zatrudnionych w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

11. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **01R – 24R**, 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% powierzchnie 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 zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **01RM – 11RM oraz 01RM-I – 04RM-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 niezbędnym 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) 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:

- w terenach RM: 50%,

- w terenach RM-I: 70%;

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 90 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), realizowane na terenie inwestycji;

5) w terenach RM-I ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych.

13. Wyznacza się **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01RU**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędny do jej funkcjonowania;

2) dopuszcza się realizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) miejsc postojowych,

c) dojść i dojazdów;

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

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

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,

d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 20° – 37°;

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

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

14. Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01RZ – 49RZ**, 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% powierzchnie zabudowy budynku, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1. Dla realizacji ww. inwestycji obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów jak dla terenów RM.

15. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01ZL – 20ZL**, 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.

16. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01ZP – 03ZP**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: parki wiejskie, ogrody, skwery oraz zieleńce;

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, rowerowych i dojazdów,

e) miejsc postojowych;

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

17. 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 $20^{o} – 37^{o}$,

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

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

18. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych, śródlądowych** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01WS – 26WS**, 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.

19. Wyznacza się **tereny wałów przeciwpowodziowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **01WP – 06WP**, 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.

20. Wyznacza się **tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01KD-Z – 04KD-Z, 01KD-Zw, 01KD-L – 05KD-L, 01KD-D – 25KD-D, 01KD-Dw – 03KD-Dw** oraz **tereny dróg wewnętrznych 01KDW – 76KDW**, dla których:

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

2) dla terenów oznaczonych symbolem identyfikacyjnym KD-Zw ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy funkcjonalno-technicznej zbiorczej (Z) przebiegających po wałach przeciwpowodziowych, w ciągu dróg powiatowych;

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

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

5) dla terenów oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi KD-Dw ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy funkcjonalno-technicznej dojazdowej (D) przebiegających po wałach przeciwpowodziowych, w ciągu dróg gminnych;

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

7) w terenach, o których mowa w pkt 1, 3, 4 i 6 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;

8) w terenach, o których mowa w pkt 2 i 5 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.

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

1) ustala się przeznaczenie: parkingi dla samochodów osobowych i autobusów;

2) dopuszcza się realizację:

a) budynków garażowych,

b) toalet publicznych,

c) dojść i dojazdów,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) obiektów małej architektury,

f) 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 20° – 37° oraz dachy płaskie,

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

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

22. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01E – 02E**, **tereny infrastruktury technicznej - wodociągi** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01W – 04W**, **tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01K – 02K**, dla których:

1) dla terenów oznaczonych symbolem identyfikacyjnym E ustala się przeznaczenie: tereny obiektów infrastruktury technicznej służące zaopatrzeniu w energię elektryczną;

2) dla terenów oznaczonych symbolem identyfikacyjnym W ustala się przeznaczenie: tereny obiektów infrastruktury technicznej służące zaopatrzeniu w wodę;

3) dla terenów oznaczonych symbolem identyfikacyjnym K ustala się przeznaczenie: tereny obiektów infrastruktury technicznej służące odprowadzaniu i utylizacji ścieków;

4) dopuszcza się realizację:

a) innych obiektów infrastruktury technicznej,

b) dojść i dojazdów,

c) miejsc postojowych;

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

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

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

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 25 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-Z i KD-Zw:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 20 do 43 m - zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość jezdni: co najmniej 6 m.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 do 43 m - zgodnie z rysunkiem planu;

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

4. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KD-D i KD-Dw:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 do 15 m - zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 do 20 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-Z, KD-Zw, KD-L, KD-D, KD-Dw), 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.

2. W obszarze planu znajduje się inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczona w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego: utrzymanie i modernizacja linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Byczyna - Skawina, dla której plan zabezpiecza możliwość realizacji w ustaleniach szczegółowych.

3. 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° – 120°.

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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIEJSCOWOŚCI CZERNICHÓW

SKALA 1:2000

0 10 m 50 m 100 m 150 m

BIELAŃSKO-TYNIECKI PARK KRAJOBRAZOWY

OZNACZENIA:

- Granica obszaru objętego planem
- Granica gminy
- Granica sołectw
- Linie rozgraniczające
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obowiązujące linie zabudowy

Przeznaczenia terenów:

01MN-67MN, 01MN-4 - 02MN-4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
01ML	Tereny zabudowy letniskowej
01MNU-05MNU, 01MNU-4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
01U -15U	Tereny zabudowy usługowej
01UA -02UA	Tereny zabudowy usługowej – usługi administracji
01UO -02UO	Tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty
01UK	Tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego
01UT	Tereny zabudowy usługowej – usługi turystyki
01US -01US-L	Tereny sportu i rekreacji
01UP -14UP	Tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
01R -34R	Tereny rolnicze
01RM-10RM 01RM-4 - 04RM-4	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
01RU	Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich
01RZ -48RZ	Tereny trwałych użytków zielonych
01ZL -05ZL	Tereny lasów
01ZP -03ZP	Tereny zieleni urządzonej
01ZC	Tereny cmentarzy
01WS -20WS	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
01WP -06WP	Tereny wałów przeciwpowodziowych
01KD-Z -04KD-Z	Tereny dróg publicznych
01KD-Zw	
01KD-L -05KD-L	
01KD-D -25KD-D	
01KD-Dw -03KD-Dw	
01KDW -76KDW	Tereny dróg wewnętrznych
01KS	Tereny obsługi komunikacji samochodowej
01E -02E	Tereny infrastruktury technicznej - Elektroenergetyka
01W -04W	Tereny infrastruktury technicznej - Wodociągi
01K -03K	Tereny infrastruktury technicznej - Kanalizacja

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
- Pozostałe kapliczki i krzyże
- Stanowiska archeologiczne
- 01ZZ — Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- 02ZZ — Obszary narażone na zalewie 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
- Klokocyn — Granice udokumentowanego złoża oraz nazwa złoża
- Cieki i rowy melioracyjne
- Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220kV wraz ze strefą techniczną 2x35 m
- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- Stacja transformatorowa 20kV/kV
- Strefa sanitarna cmentarza - 50 m
- Strefa sanitarna cmentarza - 150 m
- Strefy ochronne wałów przeciwpowodziowych
- Obszar Natura 2000 "Rudniańskie Modraszki - Kąpielisko"
- Granica Bielańsko-Tyńieckiego Parku Krajobrazowego
- Granica strefy Bielańsko-Tyńieckiego Parku Krajobrazowego
- Granice strefy Rudniańskiego Parku Krajobrazowego
- Pomniki przyrody objęte ochroną - drzewa

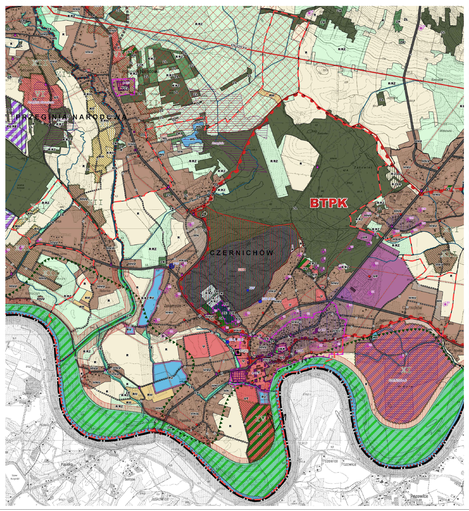
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY GMINY CZERNICHÓW
NR LVI.534.2022 Z DNIA 29 SIERPNIA 2022 R.

LOCUS Sp. z o.o.
ul. Władysława Łokietka 21 32-045 Kerzkowice

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czernichów

Główny projektant:	mgr inż. arch. Bartłomiej Sławomir MP-1867	Treść:	Rysunek planu
Zespół autorski:	mgr inż. arch. Maciej Klara MP-1869	Data:	Sierpień 2022

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICHÓW
SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA GMINY
- GRANICE SOŁECTW

JEDNOSTKI FUNKCJONALNE OBSZARU ZURBANIZOWANEGO I WSKAZANEGO DO URBANIZACJI

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ - ZAGRODOWEJ I ZABUDOWY PRODUKCJI ROLNIEJ
- TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I KORZYSTNICZEJ
- TEREN ROLNICZE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I KORZYSTNICZEJ
- TEREN ROLNICZE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I ZABUDOWY PRODUKCJI ROLNIEJ
- TEREN USŁUG
- TEREN USŁUG ADMINISTRACJI
- TEREN USŁUG OŚWIATY
- TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- TEREN USŁUG TURYSTYKI
- TEREN USŁUG SPORTU
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRZEMYSŁOWEJ I PRZEMYSŁOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
- TEREN ZABUDOWY SOSPEDARCZEJ
- TEREN ŁĄKI NATURALNYCH POWIERZCHNIOWYCH I WILGOTNYCH
- TEREN ZIELENI NIEUŻYTKOWANEJ ROLNICZO - ZARZNIĘTE ROLNICZO PRZEKSZTAŁCONE
- TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH RYBACKICH
- TEREN CMENTARZY
- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- TEREN DRÓG PUBLICZNYCH (SZYBKA, ZBIORCZA, LOKALNA, DOJAZDOWA)

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

- TEREN ROLNICZE
- TEREN ROLNICZE Z PRZESIEWALNIĄ I PIASTAMI
- TEREN ROLNICZE PRZEKSZTAŁCONE DO ZALESIENIA
- TEREN ŁĄCZNY
- TEREN ZAROŚLEŃ I ZAKROCZEŃ
- TEREN ZIELENI TOWARZYSZĄCEJ OGŁAWOM OBICHU
- TEREN ZIELENI OSIEDLOWEJ WIĘZOWIAŁA
- TEREN WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

STREFY O SZCZEGÓLNYCH WARUNKACH ZAGOSPODAROWANIA

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

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- INNE OBIEKTY WYTYPIONE DO UJĘCIA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, W TYM BUDYNEK, OBIEKT MAŁEJ ARCHITEKTURY
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

OBIEKTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO DO UWZGLĘDNIENIA W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE ZE STREFYNR
- KAPLICZKI I KRZYŻE

POLICZKI LA FORM OCHRONY W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- STREFA KONSERWATORSKA „Z"
- STREFA KONSERWATORSKA „Z"
- **Granice obszaru objętego planem**

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

- REZERWAT PRZYRODY "KLAUDYNA"
- REZERWAT PRZYRODY "DOLINA POTOKU RUDNIA"
- OTULINA REZERWATU PRZYRODY "DOLINA POTOKU RUDNIA"
- POMNIK PRZYRODY - DRZEWA
- POMNIK PRZYRODY - WYCHODZENIA WAPIENI
- GRANICE RUDNIAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICE BIELAŃSKO-TYNIECKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICE OTULIN BIELAŃSKO-TYNIECKIEGO RUDNIAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- STREFA 100 M OD GRANIC RUDNIAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ W RAMACH PROGRAMU NATURA 2000
- OBSZAR O SZCZEGÓLNYCH WARTOŚCIACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH WAŁKOWISKA I OTOCZENIE
- OBSZAR O SZCZEGÓLNYCH WARTOŚCIACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH DOLINA CHEŁMU
- KORYTARZ EKOLOGICZNY WIEŁY W SIECI ECHNET PL
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE - PRZUBOTYNIANE
- STREFA OCHRONNA DLA LĘGÓW WODY POWIERZCHNIOWEJ Z RĘBNI GANIA - TEREN OCHRONY POSREDNIEJ
- GRANICA OBSZARNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 528
- OBSZARY ZWIELKNIA WÓD PODZIEMNYCH ON TOKIENIE JURA DKIEJ
- OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM MASY ZIEMNEJ - OBSZAR NARAŻONY NA WIDZENIE GŁĘBOKIEGO OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
- TEREN ZALEGANIE - DOLINA ZAMIEJ WÓD
- STREFA OCHRONNA UJĘĆ WODY PRZEZNACZONYCH DLA LUDNOŚCI - STREFA OCHRONNA DLA ZYRENIEMNI SIĘ ZBLIŻAJĄCO OTOŻ WALNOŚCI ZBIORALNOŚCI PRZEZNACZONEJ
- OBSZAR NARAŻONY NA WIDZENIE GŁĘBOKIEGO OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA SUROWCÓW ON BIAŁYCH SUROWCÓW Z POWIERZCHNI ZIEMI
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO
- GRANICE OBSZARÓW TERENÓW CORNICHÓW
- GRANICE OBSZARÓW SYNKLINALNYCH RÓWNIA FYLACH
- GRANICA PRAEDCZYCH POBLISKA DO LUPINKA KRAKÓW-BALICE
- STREFY OCHRONNE OD CMENTARZY (DE 1006)

INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

- PROJEKTOWANE DROGI KLASY GŁÓWNEJ (DE 78)
- GRANICE PASA TERENU W STORNY DOPUSZCZALNE BE KORMITY PRZEBIEGRU DROGI
- PROJEKTOWANE PRZEJŚCIOWY DO PRZEBIEGOWY ZWIĘZCHOWANA I RALAZEŃNA
- PROJEKTOWANA DROGA LOKALNA
- PROJEKTOWANA DROGA DOJAZDOWA
- ISTNIEJĄCA DROGA TECHNICZNOŚCIAŁ
- PRZEPRAWA PROMOWA NA ŚWIŁE
- PRZEPRAWA MOSTOWA - PROJEKTOWANA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 220 kV (W STREFIE TECHNICZNEJ)
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV (W STREFIE TECHNICZNEJ)
- STACJE TRANSFORMATOROWE
- STACJE TELEFONII KOMÓRKOWEJ
- STACJA UZDATNIANIA WODY
- PRZEPOMPOWANIA WODY
- ZBIORNIKI WYRÓWNAWCZE
- UJĘCIA WODY - STUDNIE I ŹRÓDŁA
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW - DO LIKWIDACJI
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW - PROJEKTOWANA

TURYSTYKA I KRAJOBRAZ

- PUNKTY CZASU WIDOWNE
- ŚCIEŻKA GRANITOLOGICZNA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI.534.2022
Rady Gminy Czernichów
z dnia 29 sierpnia 2022 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.	01.07.2019	Wnoszę o ujęcie działki w terenach zabudowy mieszkaniowej.	700	05RM		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach zabudowy zagrodowej i agroturystycznej. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę mieszkaniową.
2.	11.07.2019	W studium działka jest ujęta jako R/RZ, a na poniższej działce część jest ujęta jako budowlana na podstawie pozwolenia na budowę. Działka przylega do dróg dojazdowych, część jest przygotowana pod parking, a na reszcie stoi rozpoczęta budowa budynku mieszkalno-usługowego. Budynek jest w trakcie budowy i wkrótce mamy rozpocząć działalność usługową w tym obiekcie.	407/1	07RZ		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
3.	11.07.2019	W studium działka jest ujęta jako ZL (las), a powinna być działka budowlaną pod zabudowę mieszkalną. Działka znajduje się obok dwóch dróg dojazdowych, przylega bezpośrednio do działki 402 z domem mieszkalnym. Kupując ten teren mieliśmy w planie postawienie domu mieszkalnego.	405/4	05ZL 07MN		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach leśnych i częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Plan dokładnie odwzorowuje zapisu studium w tym zakresie. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
4.	11.07.2019	W studium działka jest ujęta jako ZL (las), a powinna być działka budowlaną w całości pod zabudowę mieszkalną, ponieważ przylega bezpośrednio do działki 402, na której jest posadowiony dom mieszkalny.	405/3	05ZL 07MN		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach leśnych i częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Plan dokładnie odwzorowuje zapisu studium w tym zakresie. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
5.	11.07.2019	Wnoszę o ujęcie całej działki w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	746	46MN 07R		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach rolniczych – wykluczonych z zabudowy – i częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Plan dokładnie odwzorowuje zapisu studium w tym zakresie. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
6.	16.07.2019	Proszę o ujęcie całej powierzchni przedmiotowej działki w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.	555/1	28RZ		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim działka nie posiada zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIIb na cele nierolnicze i nieleśne oraz w zakresie w jakim nie pozwala na to Studium (nie cała działka jest ujęta w Studium w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej). W części gdzie działka nie jest objęta ww. zgodą oraz jest położona w Studium w terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową pozostawiono przeznaczenie rolnicze, tj. 28RZ.
7.	22.07.2019	Zwracamy się z prośbą o przekształcenie działki rolniczej na działkę budowlaną.	1383	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.
8.	22.07.2019	Wnioskuję o likwidację drogi nr 16KD-D i 17KD-D.	534, 534/2	16KD-D 17KD-D		Uwaga nieuwzględnion	Planowane drogi publiczne oznaczone symbolami identyfikacyjnymi 16KD-D i 17KD-D stanowią podstawowe

						a	elementy układu komunikacyjnego w tym rejonie Czernichowa. Drogi te są dedykowane dla obsługi rozległych powierzchniowo terenów zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej, w powiązaniu z istniejącym układem dróg publicznych, powiatowych.
9.	26.07.2019	Proszę o wyłączenie drogi uwzględnionej na działce, która jest moją własnością.	443/3	02KD-D		Uwaga nieuwzględnion a	Planowana droga publiczna oznaczona symbolem identyfikacyjnym 02KD-D stanowi podstawowy elementy układu komunikacyjnego, dedykowany dla obsługi przylegających nowo-wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej, w powiązaniu z istniejącym układem dróg publicznych, gminnych i powiatowych. Przedmiotowa droga zapewnia połączenie drogi powiatowej ul. Krzeszowickiej z drogami gminnymi. Droga ta jest niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania docelowego układu przestrzennego gdzie podstawowym wymogiem jest zapewnienie przelotowego układu dróg dojazdowych.
10.	26.07.2019	Prośba o przekształcenie działek rolnych na zagrodowo-budowlane.	423, 424	02RZ		Uwaga nieuwzględnion a	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.
11.	09.08.2019	Proszę o zmianę przeznaczenia działki zgodnie ze studium.	203	19ZL		Uwaga nieuwzględnion a	Działki według obowiązującego Studium, znajdują się w terenach zadrzewień i zakrzewień – wykluczonych z możliwości zabudowy. Z kolei z ewidencji gruntów i budynków działka posiada użytek Ls – grunty leśne, grunty zadrzewione i zakrzewione. Przeznaczenie w planie jest zatem adekwatne do ustaleń Studium oraz ewidencji gruntów i budynków.
12.	08.08.2019	Wnoszę o ponowną analizę fragmentu obszaru objętego planem. Składana uwaga dotyczy strefy sanitarnej sąsiadującego bezpośrednio cmentarza. Wyznaczona w projekcie planu, powstałego w oparciu o Studium, linia wyznaczająca rzeczoną granicę strefy sanitarnej obiektu cmentarza pozostawia wątpliwości natury merytorycznej. Dotyczą one odległości 50 metrów stanowiących granicę strefy biegnącej równolegle na wysokości działki nr 481/2 do muru cmentarnego. Uprzejmie wnoszę i zrównanie linii zabudowy na wysokości działki 481/2 oraz działki sąsiadującej nr 480 ze znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie ze wskazanymi działkami, działką nr 479/2, równolegle do linii muru cmentarnego zachowaniem obligatoryjnej 50 metrowej strefy sanitarnej cmentarza.	481/1, 481/2	57MN 01ZP		Uwaga nieuwzględnion a	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zrównania linii zabudowy (linii rozgraniczającej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z terenami zieleni urządzonej) z działką nr 479/2. Zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w planie jest tożsamy z zasięgiem terenów mieszkaniowo-usługowych wyznaczonym w Studium. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można poszerzyć terenów pod zabudowę.
13.	12.08.2019	Obszar wyznaczony przez działki nr 1414/5, 1414/7…1414/12 w projekcie planu zagospodarowania został oznaczony symbolem 09RM (tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych). Mapa z projektu planu zagospodarowania w zakresie ww. obszaru jest nieaktualna, z uwagi na nieujawniony podział działki 1414/6 (aktualnie 1414/7...1414/13) i przedstawia stan na rok 2011. Podobnie wygląda sprawa istniejącej zabudowy w rozważanym obszarze. W przeciągu ostatnich 3-4 lat na działkach nr 1414(5 i 1414/12 wybudowano dwa domu jednorodzinne, Aktualnie na działkach nr 1414/7 i 1414/11 prowadzone są prace budowlane, których koniec realizacji przewidziano na IV kwartał 2019r. Ponadto działka 1414/10 ma ustanowione prawomocne pozwolenie na budowę, której rozpoczęcie przewidziano w roku 2020/2021. Wszystkie inwestycje po roku 2011 były i są realizowane na podstawie prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę otrzymanych w oparciu o ustalone przez Wójta Gminy Czernichów warunki zabudowy. Praktycznie cały rejon ul. Tęczowej (dz. nr 1414/...) już jest, albo w najbliższej przyszłości (do 2-3 lat), będzie zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W związku z powyższym, przedmiotowy teren, z uwagi na realne zagospodarowanie powinien mieć nadane oznaczenie zgodne ze stanem rzeczywistym MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Nadanie oznaczenia RM jest niezgodne z rzeczywistością i utrwala nie aktualny status (stan z 2011r.) tego obszaru. W razie konieczności mogę udostępnić wszystkie prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę wydane dla przedmiotowego obszaru. Uprzejmie proszę o aktualizację mapy przedmiotowego obszaru, uwzględnienie istniejącej zabudowy i nadanie obszarowi oznaczenia MN, zgodnego z jego realnym użytkowaniem.	1414/5, 1414/7, 1414/9, 1414/10, 1414/11, 1414/12, 1414/13	09RM		Uwaga nieuwzględnion a	Działki posiadają w ewidencji gruntów użytek RIII, a więc przed zmianą przeznaczenia wymagana jest zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją z dnia 27 listopada 2017 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIIa i RIIIb dla przedmiotowych działek, stąd niemożliwe jest ustalenie przeznaczenia tych terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
14.	12.08.2019	Wnoszę o dokonanie korekty w projekcie planu i objęcie działki w całości symbolem 2MM tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej.	339/1	05MN 02ZL 05RZ		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz w części w terenach leśnych i rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w planie

							jest tożsamy z zasięgiem terenów mieszkaniowo-usługowych wyznaczonym w Studium. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
15.	12.08.2019	Proszę o zlikwidowanie strefy zagospodarowania przestrzennego RZ (tereny trwałych użytków zielonych) i ZL (tereny leśne) oraz poszerzenie strefy MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na całą powierzchnię działki.	339/1	05MN 02ZL 05RZ		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz w części w terenach leśnych i rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w planie jest tożsamy z zasięgiem terenów mieszkaniowo-usługowych wyznaczonym w Studium. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
16.	12.08.2019	Wnosimy o dokonanie korekty w planie z uwzględnieniem możliwości wybudowania na tej działce gospodarstwa agroturystycznego.	231	15R		Uwaga nieuwzględnion a	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.	12.08.2019	Prosimy o dokonanie korekty w planie dla działek, zgodnie z załączoną mapą.	2/1, 7, 8	13RZ		Uwaga nieuwzględnion a	Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie pozwala na to Studium. Dla pozostałej części działek nr 7 i 8 oraz dla całej działki nr 2/1, które zgodnie ze Studium znajdują się w terenach rolniczych – wykluczonych z możliwości zabudowy – zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie RZ. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć większego zakresu działek pod zabudowę.
18.	12.08.2019	Proszę o zmianę przeznaczenia działki z strefy zabudowy zagrodowej (RM) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN/U).	1440	10RM		Uwaga nieuwzględnion a	Działka posiada w ewidencji gruntów użytek RIII, a więc przed zmianą przeznaczenia wymagana jest zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją z dnia 27 listopada 2017 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIIb dla przedmiotowej działki, stąd niemożliwe jest ustalenie przeznaczenia tych terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
19.	12.08.2018	Zaniepokojeni uporem z jakim gmina lekceważy podstawowe zasady ochrony przyrody ponownie wnosimy stanowczy protest przeciwko jakiejkolwiek zmianie przeznaczenia i ewentualnej zabudowie działek.	339/1, 337/12	05MN 02ZL 05RZ		Uwaga nieuwzględnion a	Działki według obowiązującego Studium, znajdują się częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz w części w terenach leśnych i rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w planie jest tożsamy z zasięgiem terenów mieszkaniowo-usługowych wyznaczonym w Studium.
20.	12.08.2019	Wnoszę o przekwalifikowanie działki na w pełni budowlaną, co wynika z logiki pozostałych działek w ciągu ulicy Bór.	405/4	05ZL 07MN		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach leśnych i częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Plan dokładnie odwzorowuje zapisu studium w tym zakresie. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
21.	12.08.2019	Działka w studium została zakwalifikowana jako grunt rolniczy w całości. Tymczasem 18.03.2005 r. zostało wydane pozwolenie na budowę ośrodka rekreacyjno-turystycznego. Jednocześnie wnoszę o pozostałego terenu działki na teren zieli uporządkowany.	407/1	07RZ		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę czy tereny zieleni urządzonej.
22.	12.08.2019	Wnoszę o przekwalifikowanie działki na w pełni budowlaną, co wynika z logiki pozostałych działek w ciągu ulicy Bór.	405/3	05ZL 07MN		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach leśnych i częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Plan dokładnie odwzorowuje zapisu studium w tym zakresie. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod

							zabudowę.
23.	12.08.2019	Obszar wyznaczony przez działki nr 1414/5, 1414/7…1414/12 w projekcie planu zagospodarowania został oznaczony symbolem 09RM (tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych). Mapa z projektu planu zagospodarowania w zakresie ww. obszaru jest nieaktualna, z uwagi na nieujawniony podział działki 1414/6 (aktualnie 1414/7...1414/13) i przedstawia stan na rok 2011. Podobnie wygląda sprawa istniejącej zabudowy w rozważanym obszarze. W przeciągu ostatnich 3-4 lat na działkach nr 1414(5 i 1414/12 wybudowano dwa domu jednorodzinne, Aktualnie na działkach nr 1414/7 i 1414/11 prowadzone są prace budowlane, których koniec realizacji przewidziano na IV kwartał 2019r. Ponadto działka 1414/10 ma ustanowione prawomocne pozwolenie na budowę, której rozpoczęcie przewidziano w roku 2020/2021. Wszystkie inwestycje po roku 2011 były i są realizowane na podstawie prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę otrzymanych w oparciu o ustalone przez Wójta Gminy Czernichów warunki zabudowy. Praktycznie cały rejon ul. Tęczowej (dz. nr 1414/...) już jest, albo w najbliższej przyszłości (do 2-3 lat), będzie zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W związku z powyższym, przedmiotowy teren, z uwagi na realne zagospodarowanie powinien mieć nadane oznaczenie zgodne ze stanem rzeczywistym MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Nadanie oznaczenia RM jest niezgodne z rzeczywistością i utrwala nie aktualny status (stan z 2011r.) tego obszaru. W razie konieczności mogę udostępnić wszystkie prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę wydane dla przedmiotowego obszaru. Uprzejmie proszę o aktualizację mapy przedmiotowego obszaru, uwzględnienie istniejącej zabudowy i nadanie obszarowi oznaczenia MN, zgodnego z jego realnym użytkowaniem.	1414/5, 1414/7, 1414/9, 1414/10, 1414/11, 1414/12, 1414/13	09RM		Uwaga nieuwzględniona	Działki posiadają w ewidencji gruntów użytek RIII, a więc przed zmianą przeznaczenia wymagana jest zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją z dnia 27 listopada 2017 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIIa i RIIIb dla przedmiotowych działek, stąd niemożliwe jest ustalenie przeznaczenia tych terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
24.	12.08.2019	Działka w studium została zakwalifikowana jako grunt rolniczy w całości. Tymczasem 18.03.2005 r. zostało wydane pozwolenie na budowę ośrodka rekreacyjno-turystycznego. Jednocześnie wnoszę o pozostałego terenu działki na teren zieli uporządkowany.	407/1	07RZ		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę czy tereny zieleni urządzonej.
25.	12.08.2019	Wnoszę o przekwalifikowanie działki na w pełni budowlaną, co wynika z logiki pozostałych działek w ciągu ulicy Bór.	405/3	05ZL 07MN		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach leśnych i częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Plan dokładnie odwzorowuje zapisu studium w tym zakresie. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
26.	12.08.2019	Działka w studium została zakwalifikowana jako grunt rolniczy w całości. Tymczasem 18.03.2005 r. zostało wydane pozwolenie na budowę ośrodka rekreacyjno-turystycznego. Jednocześnie wnoszę o pozostałego terenu działki na teren zieli uporządkowany.	407/1	07RZ		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
27.	12.08.2019	Wnoszę o przekwalifikowanie działki na w pełni budowlaną, co wynika z logiki pozostałych działek w ciągu ulicy Bór.	405/4	05ZL 07MN		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach leśnych i częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Plan dokładnie odwzorowuje zapisu studium w tym zakresie. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
28.	12.08.2019	Wnoszę o przekwalifikowanie działki na w pełni budowlaną, co wynika z logiki pozostałych działek w ciągu ulicy Bór.	405/3	05ZL 07MN		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach leśnych i częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Plan dokładnie odwzorowuje zapisu studium w tym zakresie. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
29.	12.08.2019	Wnoszę o przekwalifikowanie działki na w pełni budowlaną, co wynika z logiki pozostałych działek w ciągu ulicy Bór.	405/4	05ZL 07MN		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach leśnych i częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Plan dokładnie odwzorowuje zapisu studium w tym zakresie. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
30.	12.08.2019	Wnoszę o przekwalifikowanie działki na w pełni budowlaną, co wynika z logiki pozostałych działek w ciągu ulicy Bór.	405/3	05ZL 07MN		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach leśnych i częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-

							usługowej. Plan dokładnie odwzorowuje zapisu studium w tym zakresie. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
31.	12.08.2019	Działka w studium została zakwalifikowana jako grunt rolniczy w całości. Tymczasem 18.03.2005 r. zostało wydane pozwolenie na budowę ośrodka rekreacyjno-turystycznego. Jednocześnie wnoszę o pozostałego terenu działki na teren zieli uporządkowany.	407/1	07RZ		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
32.	12.08.2019	Wnioskuję o zmianę kwalifikacji gruntu z rolnej na mieszkaniowo-zagrodową.	1432/2, 1436, 1437	51MN/U 11RM 06R		Uwaga nieuwzględnion a	Działki nr 1432/2, 1436 w całości oraz działka nr 1437 w przeważającej części, 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 ww. działek i ich części pod zabudowę. W południowej części działka nr 1437 została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (w części gdzie posada użytek gruntowy B) oraz zabudowę zagrodową (z uwagi na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne).
33.	12.08.2019	W planie nie została ujęta działka nr 1325. Znajduje się ona na obszarze zabudowy jednorodzinnej. Działka jest budowlana i przeznaczona na budownictwo jednorodzinne. Na jakiej podstawie została ona wydzielona z planu Czernichowa, a dołączona do planu terenów strefy ekonomicznej.	1325	-		Uwaga nieuwzględnion a	Działka nr 1325 znajduje się poza granicami obszaru objętego planem. Dla tej nieruchomości jest sporządzany odrębny plan miejscowy dla Strefy Aktywności Gospodarczej w Czernichowie, w oparciu o uchwałę Rady Gminy Czernichów Nr XLVII.350.2013 Rady Gminy Czernichów z dnia 30 grudnia 2013 roku.
34.	12.08.2019	Proszę o ujęcie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.	1416/1	09RM		Uwaga nieuwzględnion a	Działka posiada w ewidencji gruntów użytek RIII, a więc przed zmianą przeznaczenia wymagana jest zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją z dnia 27 listopada 2017 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIIa dla przedmiotowej działki, stąd niemożliwe jest ustalenie przeznaczenia tych terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
35.	12.08.2019	Wnoszę o przekwalifikowanie działki na w pełni budowlaną, co wynika z logiki pozostałych działek w ciągu ulicy Bór.	405/4	05ZL 07MN		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach leśnych i częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Plan dokładnie odwzorowuje zapisu studium w tym zakresie. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć całej działki pod zabudowę.
36.	12.08.2019	Proszę o przekształcenie mojej działki z rolnej na budowlaną o symbolu MN na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w całości ponieważ z obu stron mojej działki są już wybudowane domy jednorodzinne, a moja działka jest rolna.	1417	09RM		Uwaga nieuwzględnion a	Działka posiada w ewidencji gruntów użytek RIII, a więc przed zmianą przeznaczenia wymagana jest zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją z dnia 27 listopada 2017 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIIa dla przedmiotowej działki, stąd niemożliwe jest ustalenie przeznaczenia tych terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
37.	03.08.2020	Proszę o zmianę zagospodarowania przestrzennego mojej działki na działkę budowlaną, obecnie znajduje się ona w strefie budowlano-zagrodowej.	1427/1	09RM		Uwaga nieuwzględnion a	Działka posiada w ewidencji gruntów użytek RIII, a więc przed zmianą przeznaczenia wymagana jest zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją z dnia 27 listopada 2017 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIII dla przedmiotowej nieruchomości, stąd niemożliwe jest ustalenie przeznaczenia tych terenów dla zabudowy innej niż zagrodowa.
38.	28.07.2020	Mieszkam z rodziną w Czernichowie przy ul. Ogrodowej 1 już prawie 30 lat. Olbrzymim problemem od 2 lat jest działalność hurtowni przy ul. Ogrodowej 2. Hurtownia ta jest usytuowana	31/1, 31/2 39/3	01MN/U 02MN/U		Uwaga nieuwzględnion	Na działce nr 39/3 znajduje się budynek usługowy. Ustalenie przeznaczenia dla tej działki ma na celu

		w bardzo bliskiej odległości od mojego budynku mieszkalnego to jest około 10 m. Hałas i wibracje dochodzące z tej hurtowni uniemożliwiają normalne życie i egzystencję mojej rodzinie w domu i na mojej działce. Pod moim domem jest ciągły hałas i wibracje dlatego, że z terenu tej hurtowni odbywają się operacje załadunku i rozładunku towarów na samochody ciężarowe i tiry przy pomocy wózków widłowych oraz ciągłe manewry wyjeżdżających oraz wjeżdżających samochodów ciężarowych i tirów. Gdzie firma posiada i kilkanaście i cały czas zwiększa ich stan. Ponadto samochody ciężarowe tiry przyjeżdżają w nocy i mają włączone agregaty a hałas jest nie do zniesienia. Ponadto na ścianie hurtowni jest zamontowany duży agregat chłodniczy który pracuje ciągle, a odbijający się hałas od blaszanej konstrukcji budynku jest nie do zniesienia w nocy w dzień cały czas. Zaznaczam również, że skutkiem działalności tej firmy zostaje naruszona moja prywatność, ponieważ pracownicy tej firmy naruszają mój mir domowy poprzez głośne rozmowy i obserwację mojego domu, ogrodu i otoczenia w czasie ciszy nocnej jak również w dzień. Chciałem również zaznaczyć, że firma ta zaśmieca otoczenie mojej posesji papierami i folią z opakowań. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej uwagi dotyczącej firmy ponieważ działalność ta to już jest przemysł na osiedlu domów jednorodzinnych. Na co moja rodzina i sąsiedzi nie wyrażają zgody.		14U/P		a	usankcjonowanie stanu istniejącego. W Studium działka położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU, a więc nie występuje sprzeczność ustaleń planu ze studium. Pozostała treść uwagi dotycząca uciążliwości, immisji, prywatności etc. nie dotyczy materii regulowanej planem miejscowym, w szczególności, że dotyczy istniejącego budynku i prowadzonej w nim działalności gospodarczej.
39.	03.08.2020	Moje zastrzeżenia dotyczą oznaczenia nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Ogrodowej 1, na terenie której działalność prowadzi firma - dostawca mebli, oświetlenia, umywalek i zlewozmywaków. Pomimo istnienia w okolicy wielu przedsiębiorstw o podobnym lub innym charakterze działalności, tylko teren tej firmy uzyskał oznaczenie 14U/P (teren zabudowy usługowo-produkcyjnej) - co przedstawiciele gminy tłumaczą jako usankcjonowanie istniejącej sytuacji. Właściciele firmy na stronie internetowej podaje, że działa na rynku od 2008 r. podczas gdy analogiczna działalność prowadzona na terenie np. działki nr 39/7, która rozpoczęła się rok wcześniej, takiego oznaczenia nie uzyskała. Dodatkowo po przeciwnej stronie drogi swój zakłada produkcyjny ma firma biorąca udział w przetargach na wyposażenie meblowe - a zatem wiąże się to z produkcją i transportem na znaczenie większą skalę niż w przypadku firmy. I ta działka oznaczona jest jako 02MN/U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami). Takie nierówne traktowanie przestrzeni przy ul. Ogrodowej, gdzie zlokalizowane są 3 różne firmy o podobnym profilu oraz gdy gmina od tych trzech firm tak samo pobiera podatki od działalności gospodarczej - rodzi poważne pytania. Przede wszystkim pytanie, na jakiej podstawie z działki oznaczonej na projekcie 01MN/U wykrojono fragment i nadano mu status terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej? W rzeczywistości obiekt tam zlokalizowany jest firmą meblarską prowadzoną vis a vis prywatnego domu właściciela firmy. Drugie pytanie - dlaczego pozostałe działki, pod adresem ul. Ogrodowa 10 i 12 takiego statusu nie otrzymały? Pozostałe zastrzeżenia to nieadekwatne do stanu faktycznego oznaczenie na projekcie samej ul. Ogrodowej. W rzeczywistości jest to taka sama droga jak np. ul. Okrężna. Dodatkowo ul. Ogrodowa kończy się nagłym odcięciem - a nie pętlą czy poszerzeniem do zawracania jak na projekcie. Czy zatem planowane są jakieś inwestycje mające zwiększyć ruch pojazdów (w tym pojazdów dostawczych) na ul. Ogrodowej? Łącząc powyższe fakty można przypuszczać, że firma planuje rozwój działalności i nie ma tym nic złego, o ile nie spowoduje to pojawienia się tirów i pracy w godzinach nocnych - a pozwolenie na to daje właśnie oznaczenie działki jako teren zabudowy usługowo-produkcyjnej. Należy zwrócić uwagę, że przy ul. Ogrodowej w większości znajdują sie domy jednorodzinne, które były tu na długo przed wspomnianymi wcześniej firmami produkcyjnymi. Więc jeśli mowa o sankcjonowaniu istniejącej sytuacji to należałoby mieć przede wszystkim dobro mieszkańców na względzie. Zwłaszcza, że w ostatnim czasie przybyło zarówno domów jednorodzinnych jak i rodzin z dziećmi.	31/2	01MN/U 14U/P		Uwaga nieuwzględnion a	Na działce nr 31/2 znajduje się budynek przemysłowy (oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków „p" – budynek przemysłowy). Ustalenie przeznaczenia dla fragmentu działki jako tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej U/P – wyłącznie dla części zabudowanej ww. budynkiem – ma na celu usankcjonowanie stanu istniejącego. Ustalenia Studium dopuszczają lokalizowanie w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU budynków produkcyjnych.
40.	04.08.2020	Zwracam się z prośbą o uwzględnienie całości działki w planie jako MNU tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami. Dotychczas część tej działki oznaczona jest na zielono jako LZ - teren zalesiony. Proszę o zmianę części na MNU.	1353/2	01ZL		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach leśnych – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
41.	11.08.2020	Zwracam się z wnioskiem o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 7 na 14 m w terenach oznaczonych w planie jako tereny infrastruktury technicznej W – wodociągi oraz tereny infrastruktury technicznej K – kanalizacja.	---	01W-04W 01K-02K		Uwaga nieuwzględnion a	Zwiększono maksymalną wysokość zabudowy do 12 m.
42.	14.08.2020	Wniosek o zmianę kwalifikacji działek 545/1 i 548/1, tak aby w całości leżały w obszarze 26MN.	545/1 548/1	26MN 05RM		Uwaga nieuwzględnion a	Działki według obowiązującego Studium, znajdują się częściowo w terenach mieszkaniowo-usługowych, a częściowo w terenach zabudowy zagrodowej. Plan przeznacza część działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zakresie w jakim pozwala na to Studium.
43.	14.08.2020	Prośba o przekształcenie działki z terenu zabudowy zagrodowej o symbolu 09RM, na działkę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN w całości.	1417	09RM		Uwaga nieuwzględnion a	Działka posiada w ewidencji gruntów użytek RIII, a więc przed zmianą przeznaczenia wymagana jest zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych

							na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją z dnia 27 listopada 2017 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIIa dla przedmiotowej działki, stąd niemożliwe jest ustalenie przeznaczenia tych terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
44.	19.08.2020	Prośba o ujęcie w przekształceniu działki na budowlaną jednorodzinną lub zagrodową.	104	18R		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
45.	19.08.2020	Prośba o przekształcenie działki o nr 104 na budowlaną jednorodzinną lub zagrodową.	104	18R		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
46.	20.08.2020	W najnowszym planie w środku osiedla powstał teren oznaczony U/P – usługowo produkcyjny. Wg studium teren jest M/U – mieszkalno - usługowy i taki powinien pozostać.	31/2	14U/P		Uwaga nieuwzględnion a	Na działce nr 31/2 znajduje się budynek przemysłowy (oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków „p" – budynek przemysłowy). Ustalenie przeznaczenia dla fragmentu działki jako tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej U/P – wyłącznie dla części zabudowanej ww. budynkiem – ma na celu usankcjonowanie stanu istniejącego. Ustalenia Studium dopuszczają lokalizowanie w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU budynków produkcyjnych.
47.	20.08.2020	W najnowszym planie w środku osiedla powstał teren oznaczony U/P – usługowo produkcyjny. Wg studium teren jest M/U – mieszkalno - usługowy i taki powinien pozostać.	31/2	14U/P		Uwaga nieuwzględnion a	Na działce nr 31/2 znajduje się budynek przemysłowy (oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków „p" – budynek przemysłowy). Ustalenie przeznaczenia dla fragmentu działki jako tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej U/P – wyłącznie dla części zabudowanej ww. budynkiem – ma na celu usankcjonowanie stanu istniejącego. Ustalenia Studium dopuszczają lokalizowanie w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU budynków produkcyjnych.
48.	20.08.2020	Wniosek o precyzyjne określenie w części opisowej projektu miejscowego planu dla strefy objętej 45MN/U, w której znajdują się nasze działki o ustanowienie 8 metrowej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej jako 02KD-Z relacji Liszki-Czernichów do linii zabudowy.	930/1 931/1	45MN/U 07U		Uwaga nieuwzględnion a	W uchwale ws. planu zdefiniowano nieprzekraczalną linię zabudowy jako przedział odległości dla dróg oznaczonych symbolem KD-Z: od 6 do 24 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ponieważ w różnych lokalizacjach przebieg tej linii jest zmienny. Jednocześnie w treści uchwały wskazano, że linię należy odczytywać „zgodnie z rysunkiem planu".
49.	26.08.2020	Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu działki z rolnej na tereny zabudowy usługowej – usługi turystyczne w 1/2 części od strony działki nr 7 i w 1/2 części od strony północnej jako tereny zabudowy letniskowej ML.	2/1	13RZ		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
50.	26.08.2020	Wniosek o zmianę przeznaczenia w projekcie planu terenu rolnego 12R, którym jest objęta działka, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U.	231	15R		Uwaga nieuwzględnion a	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.
51.	27.08.2020	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki w całości pod zabudowę mieszkaniową lub co najmniej pod zabudowę rekreacyjną.	3/1	13RZ		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
52.	27.08.2020	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki w całości pod zabudowę mieszkaniową.	304/1	05RZ		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
53.	31.08.2020	Wniosek o ujęcie działki w terenach budowlanych.	224	26ZL		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach 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.
54.	31.08.2020	Wniosek o zmianę kwalifikacji gruntu z rolnej na budowlaną (mieszkalną).	1432/2, 1436, 1437	56MN/U 11RM 06R		Uwaga nieuwzględnion a	Działki nr 1432/2, 1436 w całości oraz działka nr 1437 w przeważającej części, 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 ww. działek i ich części pod zabudowę. W południowej części działka nr 1437 została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (w części gdzie posada użytek gruntowy B) oraz zabudowę zagrodową (z uwagi na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne).
55.	31.08.2020	Prośba o ustanowienie na całej działce strefy budowlanej.	339/1	05MN 04KDW 02ZL		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach mieszkaniowo-usługowych, a częściowo w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk oraz terenach leśnych – wykluczonych z możliwości zabudowy.. Plan przeznacza część działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zakresie w jakim pozwala na to Studium.
56.	31.08.2020	Wniosek o objęcie całej działki strefą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	339/1	05MN 04KDW 02ZL		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach mieszkaniowo-usługowych, a częściowo w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk oraz terenach leśnych – wykluczonych z możliwości zabudowy.. Plan przeznacza część działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zakresie w jakim pozwala na to Studium.
57.	31.08.2020	Prośba o uwzględnienie w projekcie planu poszerzenia strefy zabudowy na całą działkę 339/1.	339/1	05MN 04KDW 02ZL		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach mieszkaniowo-usługowych, a częściowo w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk oraz terenach leśnych – wykluczonych z możliwości zabudowy.. Plan przeznacza część działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zakresie w jakim pozwala na to Studium.
58.	31.08.2020	Wniosek o poszerzenie strefy 05 MN, na całą powierzchnię gruntów rolnych działki 339/1	339/1	05MN 04KDW 02ZL		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach mieszkaniowo-usługowych, a częściowo w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk oraz terenach leśnych – wykluczonych z możliwości zabudowy.. Plan przeznacza część działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zakresie w jakim pozwala na to Studium.
59.	31.08.2020	Wniosek o poszerzenie strefy MN, na całą powierzchnię gruntów rolnych działki 339/1 obr, Czernichów.	339/1	05MN 04KDW 02ZL		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się częściowo w terenach mieszkaniowo-usługowych, a częściowo w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk oraz terenach leśnych – wykluczonych z możliwości zabudowy.. Plan przeznacza część działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zakresie w jakim pozwala na to Studium.
60.	31.08.2020	Wniosek o przekształcenie działki z rolnej na budowlaną.	243	14R		Uwaga nieuwzględnion a	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich, gdzie obowiązują kierunki zagospodarowania: teren stawów hodowlanych z dopuszczeniem realizacji obiektów związanych z produkcją rolną i hodowlaną. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
61.	03.09.2020	1. Kwestionuję postanowienia zawarte w §5 ust. 2 projektu uchwały, w którym 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, czyli w odległości mniejszej niż określona w §12 ust. 1 (4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy; 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy i ust.	892 1399	44MN/U 09RM		Uwaga nieuwzględnion a	Ad 1 Dopuszczenie możliwości zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 18 m nie uprawnia do pominięcia innych wymogów wynikających z rozporządzenia w sprawie warunków,

		4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 poz. 1065 ze zmian.). Jak wynika z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 października 2017 r., sygn. akt: VII SA/Wa 2743/16, użycie zwrotu "dopuszcza się" budowę przy granicy nie świadczy o przyznaniu organowi luzu decyzyjnego w tym zakresie, ani uzależnienia prawa inwestora od spełnienia dodatkowych warunków. Sformułowanie to oznacza, że realizacja budowy w granicy jest dopuszczalna i stanowi uprawnienie inwestora. W tej sytuacji każdy inwestor będzie mógł dokonać zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, co spowoduje, że zostanie naruszony istniejący układy urbanistyczny i istniejące zespoły zabudowy. Sąsiad sąsiadowi będzie zaglądać do okien? Nie będzie światła i słońca? Jak można dopuścić budowę tak blisko w granicy. 2. Kwestionuję postanowienia zawarte w §5 ust. 6 pkt 2 projektu miejscowego planu, który w obszarze planu ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla dróg oznaczonych symbolem KD-L: od 8 do 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni — zgodnie z rysunkiem planu. Uważam, że odległość ta winna zostać zmniejszona do 6 m. Droga oznaczona w projekcie miejscowego planu symbolem KD-L to np. ulica Franciszka Stefczyka, stanowi ona drogę o statusie drogi gminnej. Obecnie posadowione budynki przy tej drodze są położone w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi mniejszej niż 8 m. Ponadto, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy obiekty budowlane przy drogach gminnych oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach gminnych - w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m. Niezrozumiałym jest, dlaczego w obszarze projektu miejscowego planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy dla dróg oznaczonych symbolem KD-D i KD-Dw: od 6 do 13 m od zewnętrznej krawędzi jezdni - zgodnie z rysunkiem, skoro drogi te również stanowią drogi gminne, np. ul. Malownicza, zaś dla dróg oznaczonych symbolem KD-L: od 8 do 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni – zgodnie z rysunkiem planu. 3. Kwestionuję postanowienia zawarte w §5 ust. 8 pkt 3 projektu miejscowego planu, który na całym obszarze planu zakazuje umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na dachach budynków, ogrodzeniach, balustradach balkonów i tarasów. Jest to zbyt duże ograniczenie prawa własności. 5. Kwestionuję ustalenia projektu miejscowego planu, zawarte w §10 ust. 12 projektu miejscowego planu dotyczące terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, które są zbyt rygorystyczne i jest to zbyt duża ingerencja w prawo własności uniemożliwiająca budowę budynków mieszkalnych, w szczególności w ust. 12 pkt 1. W tym zbyt dużym ograniczeniem dla możliwości zabudowy jest ustalony w ust. 12 pkt 3 lit. f wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,4. Moim zdaniem jest to wskaźnik zbyt niski i powinien on zostać zwiększony do 0,8. 6. Podnoszę, że działka nr 1399 oraz okoliczne działki położone wokół niej przy ul. Malowniczej w Czernichowie powinny znaleźć się w wydzielonej część obszaru objętego projektem miejscowego planu – na terenie oznaczonym symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zamiast jak w projekcie miejscowego planu na terenie oznaczonym symbolem RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Projektowane usytuowanie tych działek w terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych poważnie ograniczy możliwość budownictwa mieszkaniowego na tym terenie, a tym samym uniemożliwi rozwój tej części Czernichowa, który powinien rozwijać się, jako miejscowość, a nie kurczyć.					jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak zapewnienie światła słonecznego czy spełnienie przepisów pożarowych. Ustalenie planu umożliwia za to zabudowę działek o małych niewielkich gabarytach i szerokości poniżej 18 m. Nieruchomości tego rodzaju w Czernichowie jest wiele, w szczególności w najstarszej jego części. Ad 2 W uchwale ws. planu zdefiniowano nieprzekraczalną linię zabudowy jako przedział odległości dla dróg oznaczonych symbolem KD-D i KD-Dw: od 6 do 13 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ponieważ w różnych lokalizacjach przebieg tej linii jest zmienny. Jednocześnie w treści uchwały wskazano, że linię należy odczytywać „zgodnie z rysunkiem planu”. Ad 3 Umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych na dachach budynków, ogrodzeniach, balustradach balkonów i tarasów jest niekorzystne dla ładu przestrzennego – reklamy zaśmiecają przestrzeń. Ad 5 Parametry i wskaźniki zostały dobrane w taki sposób aby nowe obiekty nie przekroczyły skali zabudowy w swoim otoczeniu, a jednocześnie umożliwiły realizację zabudowy o współczesnych standardach użytkowych. Ad 6 Działka posiada w ewidencji gruntów użytek RIII, a więc przed zmianą przeznaczenia wymagana jest zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją z dnia 27 listopada 2017 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIII dla przedmiotowej nieruchomości, stąd niemożliwe jest ustalenie przeznaczenia tych terenów dla zabudowy innej niż zagrodowa.
62.	03.09.2020	Wniosek o przekształcenie gruntu rolnego w działkę budowlaną.	196, 215	21R 10RZ		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
63.	03.09.2020	Wniosek o przekształcenie gruntu rolnego w działkę budowlaną.	192	21R		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.
64.	04.09.2020	Kolejny już raz zaniepokojeniu uporem z jakim gmina lekceważy podstawowe zasady ochrony przyrody ponownie wnosimy stanowczy protest przeciwko jakiejkolwiek zmianie przeznaczenia i ewentualnej zabudowie działek.	339/1, 337/2	05MN 04KDW 02ZL		Uwaga nieuwzględniona	Działki według obowiązującego Studium, znajdują się częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz w części w terenach leśnych i rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w planie jest tożsamy z zasięgiem terenów mieszkaniowo-usługowych wyznaczonym w Studium.
65.	07.09.2020	Wniosek aby działki przeznaczyć pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej MNU.	514/5, 514/6, 514/7, 514/8, 514/9, 514/10, 514/11, 514/12, 514/13, 514/14, 514/15, 514/16,	54MN 10U 11U 46RZ		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy Czernichów w zakresie działek nr 514/5, 514/6, 514/7, 514/8, 514/9, 514/10, 514/11, 514/12, 514/13, 514/14, 514/15, 514/16 – nie podlega rozpatrzeniu przez Radę Gminy

			514/17, 514/18, 514/19, 514/20, 514/21, 514/22, 514/23, 514/24, 514/25				Czernichów. Uwaga nieuwzględniona w zakresie działek nr 514/17, 514/18, 514/19, 514/20, 514/21, 514/22, 514/23, 514/24, 514/25, które według obowiązującego Studium, znajdują się w terenach zabudowy usługowej. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć ww. działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
66.	04.09.2020	Proszę o wyjaśnienie dlaczego działka nr 1325 mimo że graniczy z ostatnimi zabudowaniami wsi Czernichów i w poprzednim planie zagospodarowania była ujęta to w obecnym planie nie jest uwzględniona. Na jakiej podstawie ww. działka (i kilka położonych obok niej) została oddzielona od wsi Czernichów. W 97% jest działką budowlaną, pod zabudowę jednorodzinną. Ponadto posiada ona adres ul. Nad Wisłą 64. Moja córka planuje w przyszłości wybudować sobie tam dom i okazuje się, że będzie położony w strefie ekonomicznej. Nieprawdą jest również twierdzenie, że jest to teren zalewowy. Gmina wydaje zezwolenie na budowę na terenach położonych bliżej koryta rzeki Wisła a niżeli położenie mojej działki. Dlatego za Pana pośrednictwem zwracam się do Rady Gminy o zmianę przynależności działki nr 1325 do planu przestrzennego Czernichowa. Prace nad planem są na etapie ustalania i nanoszenia na nich zmian a twierdzenie pracownika UG, że nie dotyczy to tej działki bo jest poza granicami jest niezgodne z opracowywaniem planu. Właśnie na takim etapie nanoszenia zmian jest możliwość dodania różnic. Chodzi też o wykazanie dobrej woli ze strony pracownika UG, o czym niestety nie mogły się przekonać moje córki prosząc go o wyjaśnienie tej sprawy. W ubiegłym roku zadałam podobne zapytanie pisemnie, ale niestety nie doczekałam się odpowiedzi. Właśnie przez takie stwierdzenie, że działka nie należy do tego planu, nie trzeba było udzielać odpowiedzi. Rzeczywisty organem, który decyduje o zmianie granic w planie przestrzennym jest Rada Gminy Czernichów (architekt ma obowiązek uwzględnić jej głos w sprawie bez tłumaczenia, że to się nie da zrobić) dlatego jeszcze raz proszę Rade Gminy za pośrednictwem Pana Wójta o przyłączenie mojej działki do tego właśnie planu i do wsi Czernichów.	1325	-		Uwaga nieuwzględniona	Działka nr 1325 znajduje się poza granicami obszaru objętego planem. Dla tej nieruchomości jest sporządzany odrębny plan miejscowy dla Strefy Aktywności Gospodarczej w Czernichowie, w oparciu o uchwałę Rady Gminy Czernichów Nr XLVII.350.2013 Rady Gminy Czernichów z dnia 30 grudnia 2013 r. Na marginesie należy dodać, iż w projekcie ww. planu miejscowego przedmiotowa działka jest opisana przeznaczeniem „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”.
67.	04.09.2020	Wnioskujemy aby w projekcie planu planowane przeznaczenie działki zamienić na teren zabudowy mieszkaniowej (01MN, 02MN) lub zabudowy letniskowej (01ML).	289/2	05RZ		Uwaga nieuwzględniona	Działka według obowiązującego Studium, znajduje się w terenach rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę.
68.	08.09.2020	W dwóch miejscach wnioskuję o zmianę przeznaczenia: 1) w zachodniej części działki nr 1340/4 część działki została wydzielona i zakwalifikowana do przeznaczenia ZL - wnioskuje się o zmianę przeznaczenia MN/U, 2) we wschodniej części działki nr 1340/4 i 1351 część działek została wydzielona i zakwalifikowana do przeznaczenia RZ - wnioskuje się o zmianę na przeznaczenia MN/U do granicy strefy kontrolowanej linii napowietrznej SN.	1340/4, 1351	47MN/U 38RZ 01ZL		Uwaga nieuwzględniona	Działki według obowiązującego Studium, znajdują się częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz w części w terenach leśnych i rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w planie jest tożsamy z zasięgiem terenów mieszkaniowo-usługowych wyznaczonym w Studium.
69.	08.09.2020	Określenie przeznaczenia RZ w części moich działek przedstawiony w takiej geometrii jak na rysunku planu jest przejawem całkowitej niegospodarności w projektowaniu tego planu. Jak można wykreślić przeznaczenie RZ dla potrzeb infrastruktury, tutaj linii SN, która nie podążą za strefą tylko wchodzi w głąb moich działek w zakresie, który nie jest podyktowany celom użytkowym (dla infrastruktury) tylko zdaje się powieleniem linii podziału działek użytków. To jest niedopuszczalne, aby w ten sposób opracować plan miejscowy. Powiela się niegospodarność i zaniedbanie w pracach planistycznych zrobionych w studium do bardziej szczegółowego opracowania jakim jest plan. Proszę o uwzględnienie uwag skierowanych w tej sprawie przez mojego pełnomocnika. Jestem zdeterminowany do złożenia odwołania jeśli te uwagi zostaną przeanalizowane rzetelnie i oddalone ponieważ tracę możliwość zabudowy mojego terenu w ok. 50%.	1340/4, 1351	47MN/U 38RZ 01ZL		Uwaga nieuwzględniona	Działki według obowiązującego Studium, znajdują się częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz w części w terenach leśnych i rolniczych z przewagą łąk i pastwisk – wykluczonych z możliwości zabudowy. Zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w planie jest tożsamy z zasięgiem terenów mieszkaniowo-usługowych wyznaczonym w Studium.
70.	05.08.2020	Nadal nie znajduję uzasadnienia, dla których klasyfikacja gruntów na naszych działkach jest taka jak w projekcie planu. I tak: - dla działek nr 541/ i 548/1 wnioskuję o zapisanie ich do kategorii MNU; nie widzę uzasadnienia dla którego sąsiednie działki w stronę wschodnią (centrum Czernichowa) w całości znajdują się w tej kategorii, a właśnie moje działki są w połowie zakwalifikowane do kategorii RM; - dla działek 686/1, 685, 684 wnioskuję o zapisanie ich do kategorii MNU; planuję tam zbudować dom jednorodzinny i nie widzę powodu, dla którego to miejsce powinno podlegać ograniczeniom wynikającym z klasyfikacji RM.	545/1, 548/1 686/1, 685, 684	26MN 05RM 06RM		Uwaga nieuwzględniona	Działki nr 545/1, 548/1 według obowiązującego Studium, znajdują się częściowo w terenach mieszkaniowo-usługowych, a częściowo w terenach zabudowy zagrodowej. Plan przeznacza część działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zakresie w jakim pozwala na to Studium. Działki nr 686/1, 685, 684 według obowiązującego Studium, znajdują się w terenach zabudowy zagrodowej. Plan, zgodnie z art. 20 ustawy nie może naruszać ustaleń Studium, a więc nie można przeznaczyć działki pod zabudowę inną niż zagrodowa.
71.	07.08.2020	Po pierwsze proszę o potwierdzenie odebrania niniejszej wiadomości. Zauważyłem również, że numer działki wpisałem błędnie. Chodzi mi o działki 545/1 i 548/1 oraz 686/1, 685, 648.	545/1, 548/1 686/1, 685, 684	26MN 05RM 06RM		Uwaga nieuwzględniona	Jak dla uwagi nr 70.

72.	23.07.2020	Piszę w celach informacyjnych jako mieszkaniec przysiółka Ratanice w Czernichowie. Przeglądałem najnowszy plan zagospodarowania w mojej okolicy i zastanawia mnie jeden punkt gdzie w środku "osiedla", "miejscowości" powstał teren oznaczony U/P - usługowo-produkcyjny. Jest to na działce 31/2. Wg studium teren jest M/U i tak powinien pozostać. Prosiłbym o wyjaśnienie zmiany i ew. pomoc jak jako mieszkańcy Ratanic możemy zrobić sprzeciw takiej zmianie?	31/2	01MN/U 14U/P		Uwaga nieuwzględniona	Na działce nr 31/2 znajduje się budynek przemysłowy (oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków „p" – budynek przemysłowy). Ustalenie przeznaczenia dla fragmentu działki jako tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej U/P – wyłącznie dla części zabudowanej ww. budynkiem – ma na celu usankcjonowanie stanu istniejącego. Ustalenia Studium dopuszczają lokalizowanie w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU budynków produkcyjnych.
73.	19.08.2020	Piszemy w celach informacyjnych i wnioskujemy uwagę do planu, jako mieszkańcy przysiółka Ratanice w Czernichowie. W najnowszym planie zagospodarowania w środku "osiedla", "miejscowości" powstał teren oznaczony U/P - usługowo-produkcyjny. Jest to na działce 31/2. Wg studium teren jest M/U - mieszkalno-usługowy i tak powinien pozostać. Prosilibyśmy o wyjaśnienie zmiany i ew. pomoc jak jako mieszkańcy Ratanic możemy zrobić sprzeciw takiej zmianie? Jako mieszkańcy Ratanic nie zgadzamy się z rozszerzeniem strefy na produkcje - już teraz generowany jest znaczny hałas.	31/2	01MN/U 14U/P		Uwaga nieuwzględniona	Na działce nr 31/2 znajduje się budynek przemysłowy (oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków „p" – budynek przemysłowy). Ustalenie przeznaczenia dla fragmentu działki jako tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej U/P – wyłącznie dla części zabudowanej ww. budynkiem – ma na celu usankcjonowanie stanu istniejącego. Ustalenia Studium dopuszczają lokalizowanie w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU budynków produkcyjnych.
74.	19.04.2022 data wpływu ePuap: 15.04.2022	Kwestionuję ustalenia przyjęte w planie dla działek 514/5-514-16, oznaczonych jako 57MN/U oraz wytyczenie drogi 15KD-D, jako drogi dojazdowej do ww. działek.	510/3, 514/5, 514/6, 514/7, 514/8, 514/9, 514/10, 514/11, 514/12, 514/13, 514/14, 514/15, 514/16, 514/33	57MN/U 15KD-D		Uwaga nieuwzględniona	Działki nr 514/5-514-16 położone są wg Studium w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU. Plan przewiduje zatem przeznaczenie zgodne ze Studium, o co wnioskował właściciel tych nieruchomości. Droga 15KD-D stanowi podstawowy element układu komunikacyjnego obszaru, który ma zapewnić odpowiedni standard dostępności dla terenów przyległych.
75.	19.04.2022 data wpływu ePuap: 15.04.2022	Kwestionuję ustalenia przyjęte w planie dla działek 514/5-514-16, oznaczonych jako 57MN/U oraz wytyczenie drogi 15KD-D, jako drogi dojazdowej do ww. działek.	510/3, 514/5, 514/6, 514/7, 514/8, 514/9, 514/10, 514/11, 514/12, 514/13, 514/14, 514/15, 514/16, 514/33	57MN/U 15KD-D		Uwaga nieuwzględniona	Działki nr 514/5-514-16 położone są wg Studium w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU. Plan przewiduje zatem przeznaczenie zgodne ze Studium, o co wnioskował właściciel tych nieruchomości. Droga 15KD-D stanowi podstawowy element układu komunikacyjnego obszaru, który ma zapewnić odpowiedni standard dostępności dla terenów przyległych.
76.	19.04.2022 data wpływu ePuap: 15.04.2022	W całości kwestionuję przedstawioną Prognozę oddziaływania na środowisko dla planu.	Nie dotyczy.	Nie dotyczy.		Uwaga nieuwzględniona	Prognoza została opracowania zgodnie z wymaganiami przepisów prawa i zawiera wszystkie elementy jakie winno zawierać tego rodzaju opracowanie.
77.	19.04.2022 data wpływu ePuap: 15.04.2022	W całości kwestionuję przedstawioną Prognozę oddziaływania na środowisko dla planu.	Nie dotyczy.	Nie dotyczy.		Uwaga nieuwzględniona	Prognoza została opracowania zgodnie z wymaganiami przepisów prawa i zawiera wszystkie elementy jakie winno zawierać tego rodzaju opracowanie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI.534.2022

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, 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) 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.534.2022
Rady Gminy Czernichów
z dnia 29 sierpnia 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne dla planu

Uzasadnienie

Rada Gminy Czernichów uchwałą Nr VII/86/07 Rady Gminy Czernichów z dnia z 27 kwietnia 2007 roku (zmienionej uchwałą Nr IX/115/07 z dnia 29 czerwca 2007 roku oraz uchwałą Nr XLVIII.359.2014 z dnia 27 stycznia 2014 roku) przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów zaznaczając, iż opracowanie i uchwalenie planu może następować odrębnie dla poszczególnych miejscowości gminy.

Obszar objęty niniejszą uchwałą, o powierzchni ok. 877,74 ha, obejmuje zasadniczą część miejscowości Czernichów, z wyłączeniem obszaru o powierzchni 128,53 ha objętego uchwałą Nr XLVII.350.2013 Rada Gminy Czernichów z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Strefy Aktywności Gospodarczej w Czernichowie.

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.

Z racji wyjątkowo długotrwałej procedury planistycznej, której początek stanowi data uchwały Nr VII/86/07 Rady Gminy Czernichów z dnia z 27 kwietnia 2007 roku znacznemu skomplikowaniu uległo otoczenie prawne co do brzmienia ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej "ustawa") jakie należy zastosować dla przedmiotowego planu - kluczowe znaczenie ma w tym przypadku okoliczność posiadania (lub nie) przez daną nowelizację ustawy *vacatio legis*.

Z przeprowadzonej analizy stanu prawnego w zakresie brzmienia ustawy, które należało uwzględnić w procedurze planistycznej sporządzania niniejszego planu, wynika, iż należało zastosować przepisy zmieniające wprowadzone następującymi ustawami:

1) z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy – *Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159);

2) z dnia 16 listopada 2012 r. o zmianie ustawy – *Prawo telekomunikacyjne oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2012 r. poz. 1445);

3) z dnia 8 marca 2013 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2013 r. poz. 405);

4) z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy – *Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2013 r. poz. 1446);

5) z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy – *Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2014 r. poz. 1133);

6) z dnia 24 lipca 2015 r. *o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych* (Dz.U. z 2015 r. poz. 1265);

7) z dnia 25 września 2015 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2015 r. poz. 1713);

8) z dnia 9 października 2015 r. *o rewitalizacji* (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777).

Wyżej wymienione akty prawne wprowadzają zmiany do ustawy, a jednocześnie nie zawierają przepisów przejściowych co oznacza, że należy jest stosować wprost do procedur planistycznych rozpoczętych przed ich wejściem w życie.

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 przedmiotowego planu miejscowego jest stabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną uwzględniającą: uporządkowanie istniejącej zabudowy, relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym gminy oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Oczekiwanym efektem sporządzenia planu miejscowego będzie wprowadzenie kompleksowych rozwiązań w zakresie urbanistyki i architektury, które zapewnią ochronę ładu przestrzennego z uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju.

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:

Istniejąca w obszarze planu zabudowa w zasadzie odznacza się dość zunifikowaną formą, która podąża za funkcją danego obiektu.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi największy udział w ogólnej liczbie budynków, a jej cechy charakterystyczne to niewielki gabaryt i kształt dachu (przeważnie dwuspadowy).

Podobnie pod kątem krajobrazowym obszar planu miejscowego reprezentuje szczególnie cenne wartości, które znalazły potwierdzenie w ustanowionej formie ochrony przyrody: Bielańsko - Tynieckim Parku Krajobrazowym i jego otulinie, a także w otulinie Rudniańskiego Parku Krajobrazowego.

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 ustala stosowanie proekologicznych systemów grzewczych: realizacja źródeł ciepła na paliwo ekologiczne (np. gaz, biomasa, lekki olej opałowy, elektryczność), przy czym sprawność cieplna kotłów musi wynosić, co najmniej 82%. opuszczono także stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

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, z okresowym opróżnianiem i obowiązkowym wywozem do oczyszczalni ścieków oraz realizację przydomowych oczyszczalni ścieków. 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) oraz 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 oraz w grunty leśne - 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 czterech obiektów wpisanych do rejestru zabytków, trzydziestu obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz trzydziestu czterech stanowisk

archeologicznych. Plan miejscowy ustala zasady ochrony dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a pozostałe 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.

Plan miejscowy nie dopuszcza realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o potencjalnie szkodliwym wpływie na zdrowie takiej jak maszty i wieże telefonii komórkowej.

Ponadto 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.

Dla istniejących cmentarzy uwidoczniono na rysunku planu strefy ochronne w odległości 50 i 150 m od ich granic.

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 oraz zieleni urządzonej).

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. Ponadto plan dopuszcza realizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, z wyjątkiem masztów i wież telefonii komórkowej.

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 planu 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.