

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CZERNICHÓW**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dąbrowa Szlachecka**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Czernichów stwierdza, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dąbrowa Szlachecka jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów oraz uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI DĄBROWA SZLACHECKA**, 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.

**Rozdział 1.**  
**Obszar objęty planem**

**§ 3.** Plan obejmuje obszar miejscowości Dąbrowa Szlachecka w jej granicach administracyjnych o powierzchni 344,27 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Nr VII/86/07 Rady Gminy Czernichów z dnia z 27 kwietnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów (zmienionej uchwałą Nr IX/115/07 z dnia 29 czerwca 2007 roku oraz uchwałą Nr XLVIII.359.2014 z dnia 27 stycznia 2014 roku).

**Rozdział 2.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** – 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 najwyższej usytuowanego elementu. W przypadku budynków ich wysokość mierzy się od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonego punktu budynku: kalenicy dachu lub krawędzi atyki;
- 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, wiatrolapów i innych detali architektonicznych;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu pionowego budynku, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych największej powierzchniowo nadziemnej kondygnacji budynku, na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, daszków nad wejściem, a także schodów, pochylni lub ramp zewnętrznych;

- 5) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub jej części zawartej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków (istniejących i projektowanych) na terenie inwestycji;
- 7) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 8) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę albo zgłoszeniem;
- 9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1945 z późn. zm.);
- 10) **urządzeniach budowlanych** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.);
- 11) **uzbrojeniu terenu** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
- 12) **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 2017 r. poz. 2062);
- 13) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.);
- 14) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*;
- 15) **budynkach rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynki rekreacji indywidualnej w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*;
- 16) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć tablice reklamowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
- 17) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

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

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

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

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

- 1) zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy o nie więcej niż 15%;
- 2) odstępstwa o nie więcej niż 10° od ustalonej geometrii dachów;
  - jeżeli wynika to z konieczności nawiązania do kątów nachylenia połaci dachowych istniejących budynków lub ich części, a także jeśli wynika to z potrzeby dostosowania sposobu użytkowania poddasza (strychu) do celów użytkowych.
6. W obszarze planu ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy**:
  - 1) dla dróg oznaczonych symbolem KD-L: 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
  - 2) dla dróg oznaczonych symbolem KD-D: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
  - 3) dla niektórych terenów WS: 30 m od linii rozgraniczającej;
  - zgodnie z rysunkiem planu.
7. Na całym obszarze planu zakazuje się:
  - 1) realizacji tablic i urządzeń reklamowych świetlnych i podświetlanych o powierzchni powyżej 2 m<sup>2</sup>;
  - 2) sytuowania tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej powyżej 6 m<sup>2</sup> w terenach U i U/P oraz 3 m<sup>2</sup> 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, MN-II** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) **MN/U** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) **RM, RM-I, RM-II** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 4) **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 nie znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków nieruchomych.

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

- 1) Remiza OSP;
- 2) Dom nr 6;

3) Dom nr 50;

– wskazane na rysunku planu.

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

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

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

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

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

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

1) Pracownia krzemieniarska - 53;

2) Obozowisko paleolityczne - 54;

3) Pracownia krzemieniarska - 55;

4) Pracownia krzemieniarska - 56;

5) Obozowisko paleolityczne - 57;

6) Ślad osadniczy z okresu neolitu- 58;

7) Pracownia krzemieniarska - 59;

8) Osada z epoki neolitu i brązu - 60;

9) Pracownia krzemieniarska - 61;

10) Osad z okresu wpływów rzymskich i późnego średniowiecza - 62;

11) Pracownia krzemieniarska - 63;

12) Pracownia krzemieniarska - 64;

13) Pracownia krzemieniarska z okresu neolitu - 65;

14) Obozowisko z epoki kamienia - 66;

15) Ślad osadniczy epoki kamienia - 67;

16) Ślad osadniczy epoki kamienia - 68;

17) Ślad osadniczy epoki kamienia - 69;

18) Obozowisko z epoki kamienia - 70;

19) Pracownia krzemieniarska - 120;

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

## **Rozdział 6.**

### **Tereny objęte formami ochrony przyrody**

§ 8. Obszar planu częściowo znajduje się na terenie Bielańsko - Tynieckiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują szczególne zasady ochrony określone rozporządzeniem Nr 81/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 roku (Dz.U. Woj. Małop. Nr 654 poz. 399 7 z dnia 20 października 2006 roku) oraz jego otuliny.

## 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. „Wołowice”, którego granice wskazano na rysunku planu.

2. W obszarze planu znajdują się obszary:

- 1) gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, których granice zostały oznaczone na rysunku planu;
- 2) narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **02ZZ**.

3. Część obszaru planu znajduje się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody na rzece Sance, ustanowionego rozporządzeniem Nr 5/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 7 sierpnia 2012 roku (Dz.U. Woj. Małop. poz. 4042 z dnia 21 sierpnia 2012 roku). W terenach tych obowiązują zakazy i ograniczenia określone w wyżej wymienionym rozporządzeniu.

## 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-49MN, 01MN-I - 03MN-I oraz 01MN-II - 02MN-II**, 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<sup>2</sup>,
  - b) budynków usługowych o powierzchni użytkowej do 80 m<sup>2</sup>,
  - 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 i MN-II: 50%,
    - w terenach MN-I: 70%;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
  - d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37° - 45°. Dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych z przedziału 20° - 45° dla zabudowy o wysokości do 6 m,

- e) gabaryty zabudowy: rzut budynku 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) w terenach MN-I ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) w terenach MN: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenach MN-I: 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenach MN-II: 2000 m<sup>2</sup>,
- z dopuszczeniem wydzielania działek budowlanych o mniejszej powierzchni w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
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<sup>2</sup>,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) dojazdów i dojść,
    - 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° - 45°,
    - e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 15 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<sup>2</sup>. 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**, 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<sup>2</sup>,
  - c) infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu;
- 3) dopuszcza się realizację:
  - a) budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojazdów 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: 30%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
  - d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37° - 45°. Dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych z przedziału 20° - 45° dla zabudowy o wysokości do 6 m,
  - e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 40 m,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - a) minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie (liczone łącznie z garażem),
  - b) usługi handlu: minimum 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszej powierzchni w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

4. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01U-2U**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej (budynki użyteczności publicznej) wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do ich funkcjonowania;

2) dopuszcza się realizację:

- a) do 2 lokali mieszkalnych na jeden budynek usługowy,
- b) budynków garażowych i magazynowych,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dojazdów i dojść,
- 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: 40%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:

- w terenach 01U: 12 m,

- w terenach 02U: 9 m;

d) geometria dachów:

- w terenach 01U: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 20° - 45°,

- w terenach 02U: dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37° - 45°. Dla części budynku o wysokości do krawędzi attyki do 4,5 m dopuszcza się dachy płaskie;

e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 25 m,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- w terenach 01U: od 0,01 do 1,5

- w terenach 02U: od 0,01 do 1,0;

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

5. 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 niezbędnym do ich funkcjonowania;

2) dopuszcza się realizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dojazdów i dojść,
- 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 pozostałych budynków;
  - d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału  $20^{\circ}$  -  $52^{\circ}$ ,
  - 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
6. Wyznacza się **tereny sportu i rekreacji** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01US-02US**, 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 niezbędnym do ich funkcjonowania;
  - 2) dopuszcza się realizację:
    - a) budynków zaplecza socjalnego i techniczno-magazynowego,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) dojazdów i dojść,
    - 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: 5%,
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m,
    - d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału  $37^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  oraz dachy płaskie,
    - e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 20 m,
    - f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,1;
  - 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
7. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01U/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<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się realizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojazdów 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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.

8. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **01R-07R**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się:
  - a) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę,
  - b) przebudowę (w tym wymianę istniejącej substancji), nadbudowę, odbudowę i jednorazową rozbudowę istniejącej zabudowy zwiększającą maksymalnie o 50% powierzchnię zabudowy budynku. Dla realizacji ww. inwestycji obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów jak dla terenów RM.

9. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **01RM-09RM, 01RM-I - 06RM-I oraz 01RM-II**, 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<sup>2</sup>,

- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) miejsc postojowych,
  - e) 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 i RM-II: 50%,
    - w terenach RM-I: 70%;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
  - d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37° - 45°,
  - e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 90 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);
- 5) w terenach RM-I ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) w terenach RM: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenach RM-I: 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenach RM-II: 2000 m<sup>2</sup>;
- z dopuszczeniem wydzielania działek budowlanych o mniejszej powierzchni w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

10. Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01RZ-22RZ**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze z zadrzewieniami i zakrzewieniami;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się:
  - a) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę,
  - b) przebudowę (w tym wymianę istniejącej substancji), nadbudowę, odbudowę i jednorazową rozbudowę istniejącej zabudowy zwiększającą maksymalnie o 50% powierzchnię zabudowy budynku. Dla realizacji ww. inwestycji obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów jak dla terenów RM.

11. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01ZL-38ZL**, 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.

12. 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) dojazdów i dojazdów,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
  - d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37° - 45°,
  - e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 10 m,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,2.

13. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych, śródlądowych** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01WS-02WS**, 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 cieków, związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przed powodzią,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

14. Wyznacza się **tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01KD-Z, 01KD-L - 04KD-L, 01KD-D - 11KD-D** oraz **tereny dróg wewnętrznych 01KDW-37KDW**, dla których:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem identyfikacyjnym KD-Z ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy funkcjonalno-technicznej zbiorczej (Z), w ciągu dróg powiatowych;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi KD-L ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy funkcjonalno-technicznej lokalnej (L), w ciągu dróg powiatowych i gminnych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi KD-D ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy funkcjonalno-technicznej dojazdowej (D), w ciągu dróg gminnych;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi KDW ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 5) w terenach, o których mowa w pkt 1 - 4 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.

15. Wyznacza się **tereny obsługi komunikacji samochodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **01KS**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: parkingi dla samochodów osobowych;
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) toalet publicznych,
  - b) dojeżdż i dojazdów,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) zieleni;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
  - d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 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.

16. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej-wodociągi** oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **01W**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny obiektów infrastruktury technicznej służące zaopatrzeniu w wodę;
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) innych obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż i dojazdów,
  - c) miejsc postojowych oraz parkingów;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
  - d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 20° - 37° oraz dachy płaskie,
  - e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 20 m,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,9.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 20 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 30 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:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 do 25 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni: co najmniej 4,5 m.

5. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KD-W:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 do 32 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 w Wołowicach. Dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz realizację przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach z wyjątkiem terenów położonych w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody na rzece Sance,
- b) ustala się zakaz realizacji dołów chłonnych mających odpływ do gruntu, cieków wodnych 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 zawieszin 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 do 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 ujednoczenie 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 ciepłą 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-L, KD-D) 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<sup>2</sup>;

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.



## 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. 344,27 ha, obejmuje całą miejscowości Dąbrowa Szlachecka.

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 kontynuację 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 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-przestrzenniej, w granicach jednostki osadniczej (rozumianej jako wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały 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.

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 kotłowni 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.

Obszar planu częściowo znajduje się na terenie Bielańsko - Tynieckiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują szczególne zasady ochrony określone rozporządzeniem Nr 81/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 roku (Dz.U. Woj. Małop. Nr 654 poz. 399 7 z dnia 20 października 2006 roku) oraz jego otuliny.

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 w Wołowicach. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszczono gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na nieczystości ciekłe, z okresowym opróżnianiem i obowiązkowym wywozem do oczyszczalni ścieków oraz możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków poza strefą ochronną ujęcia wody na rzece Sance. 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 (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 zawieszin 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 trzech obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz dziewiętnastu 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 w terenach innych niż przeznaczone wprost na ten cel.

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 uwidoczniło na rysunku planu strefy ochronne w odległości 50 i 150 m od ich granic.

#### 6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walentami 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 ograniczenia 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 przystąpieniu 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 realizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz masztów i wież telefonii komórkowej w miejscach do tego wyznaczonych.

#### 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 jego 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 przeznaczenia 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 rozstrzygnięciu 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 podjęła uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

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

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

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