



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 lipca 2024 r.

Poz. 3711

UCHWAŁA NR III/20/2024 RADY GMINY CZERNICA

z dnia 26 czerwca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Łany (obszar centralno - zachodni), gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr L/484/2023 Rady Gminy Czernica z dnia 13 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Łany (obszar centralno - zachodni), gmina Czernica, a także uchwałą nr LI/487/2023 Rady Gminy Czernica z dnia 24 maja 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Łany (obszar centralno - zachodni), gmina Czernica,

Rada Gminy Czernica

stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Łany (obszar centralno - zachodni), gmina Czernica nie narusza ustaleń "zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica", która została przyjęta uchwałą nr LI/485/2023 Rady Gminy Czernica z dnia 24 maja 2023 r.,

uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Łany (obszar centralno - zachodni), gmina Czernica, zwany dalej "planem miejscowym"

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Plan miejscowy dotyczy terenów, dla których zgodnie z uchwałą nr L/484/2023 Rady Gminy Czernica z dnia 13 kwietnia 2023 r. oraz uchwałą nr LI/487/2023 Rady Gminy Czernica z dnia 24 maja 2023 r. zmieniającą uchwałę nr L/484/2023 Rady Gminy Czernica z dnia 13 kwietnia 2023 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Łany (obszar centralno - zachodni), gmina Czernica, w granicach określonych na załączniku graficznym do tych uchwał.

§ 2. 1. Integralną część uchwały stanowi "część graficzna planu miejscowego" w skali 1:1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) **„dachu płaskim”** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu połaci – 12°;
- 2) **„dachu zielonym”** – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia naturalną vegetację roślin;
- 3) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza oś symetrii tej linii, za wyjątkiem:
 - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,
 - b) wejściowych schodów do budynku i pochylni na maksymalną odległość – 2 m,
 - c) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,
 - d) budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;
- 4) **„przeznaczeniu terenu”** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie niebędące towarzyszącym sposobem zabudowy i zagospodarowania;
- 5) **„terenie”** – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 6) **„towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania”** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania dopuszczone w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach:
 - a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów oraz miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni terenu nie może przekraczać – 40%;
- 7) **„towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej”** – należy przez to rozumieć wyłącznie:
 - a) dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem wysokiego ciśnienia,
 - b) dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem wysokiego napięcia,
 - c) pozostałe sieci infrastruktury technicznej niebędące sieciami gazowymi i elektroenergetycznymi w wykonaniu nadziemnym lub ziemnym.

§ 3. 1. Ustalenia planu miejscowego zawarte w jego części graficznej:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 5) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 6) **U** – teren usług;
- 7) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 8) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 9) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 10) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) **L** – teren lasu;
- 13) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 14) granica strefy "OW" ochrony zabytków archeologicznych;
- 15) granica strefy obsługi technicznej od terenu wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia – 110 kV;
- 17) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej średniego napięcia – 20 kV.

2. Elementy planu miejscowego wynikające z przepisów odrębnych oraz o charakterze informacyjnym:

- 1) pomnik przyrody;
- 2) granica udokumentowanego złoża "Łany" (piaski i żwiry, MIDAS: 4103);
- 3) granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego;
- 4) sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia – 110 kV;
- 5) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia – 20 kV;
- 6) granica gminy.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów: przez ustalone w planie miejscowym usługi rozumie się w szczególności usługi w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie istniejącej, zrealizowanej i użytkowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy oraz sposobu użytkowania działek dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i na nich usytuowanej zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie miejscowym w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie – 5% oraz do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi w zakresie:
 - a) powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) wysokości zabudowy,
 - c) intensywności zabudowy,
 - d) powierzchni zabudowy;
- 2) zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych;
- 3) ustaleń dotyczących kolorystyki dachów nie stosuje się do dachów zielonych;
- 4) w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się:

- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone bez miejsc garażowych),
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie zamieszkania zbiorowego,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 2 osoby zatrudnione w budynkach usług kultury,
 - d) 1 miejsce do parkowania na 4 uczestników usług sportu i rekreacji,
 - e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 25 m² powierzchni użytkowej usług gastronomii,
 - f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy (liczone bez miejsc garażowych);
- 5) w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu ustala się:
- a) na terenach o symbolu **MN**:
 - pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z jednym lokalem mieszkalnym – 1000 m²,
 - pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z dwoma lokalami mieszkalnymi – 1600 m²,
 - b) na terenie o symbolu **MN-U**:
 - pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 800 m²,
 - pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1600 m²,
 - pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 500 m²,
 - pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1000 m²,
 - wyłącznie pod zabudowę usługową – 800 m².
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) w granicach planu miejscowego znajdują się następujące pomniki przyrody:
 - a) 1 – dąb szypułkowy - *Quercus robur* (Bolesław III Krzywousty),
 - b) 2 – dąb szypułkowy - *Quercus robur* (Bolesław II Śmiały),
 - c) w odniesieniu do pomników przyrody należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
 - 2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu zgodny z przepisami odrębnymi:
 - a) na terenach o symbolu **MN** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie o symbolu **MN-U** zagospodarowanym zgodnie z jego przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - c) na terenach o symbolu **US** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 4) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:
 - a) dopuszczenie realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej – 100 kW,

- b) na terenach: **MN-U, U, US** dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej – 500 kW,
- c) brak ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanej na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z ustaleniami planu miejscowego.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się do ochrony strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, w jej granicach ustala się:

- 1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla nowo odkrytych stanowisk przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych jak dla stanowisk rozpoznanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako przestrzeń publiczną wyznacza się tereny:
 - a) usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**,
 - b) dróg oznaczone symbolami **KDL, KDD**,
 - c) lasu oznaczone symbolem **L**;
- 2) ustalenia w odniesieniu do terenów przestrzeni publicznej są zgodne z: §8, §9, §10, §13 uchwały.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach udokumentowanego złoża "Łany" (piaski i żwiry, MIDAS: 4103);
- 2) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach strefy ochrony wału przeciwpowodziowego, w jej zasięgu należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m², o ile pkt 5 nie stanowi inaczej;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, o ile pkt 6 nie stanowi inaczej;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren dróg, w zakresie – 70° ÷ 110°;
- 5) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:
 - a) na terenach o symbolu **MN**:
 - pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z jednym lokalem mieszkalnym – 1000 m²,

- pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z dwoma lokalami mieszkalnymi – 1600 m²,

b) na terenie o symbolu **MN-U**:

- pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 800 m²,
- pod jeden budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1600 m²,
- pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z jednym lokalem mieszkalnym (w tym z zabudową usługową) – 500 m²,
- pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1000 m²,
- wyłącznie pod zabudowę usługową – 800 m²;

6) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu na terenach o symbolu **MN** i **MN-U**:

- a) w układzie wolno stojącym – 20 m,
- b) w układzie bliźniaczym – 14 m.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wyznacza się strefę obsługi technicznej od terenu wód powierzchniowych śródlądowych znajdujących się poza obszarem planu miejscowego, w jej zasięgu ustala się zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do tego terenu;
- 2) wyznacza się pasy technologiczne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) wysokiego napięcia – 110 kV – po 11 m w każdą stronę od osi linii,
 - b) średniego napięcia – 20 kV – po 7 m w każdą stronę od osi linii,
 - c) w zasięgu pasów, o których mowa w lit. a, b ustala się:
 - nakaz ich uwzględnienia w przypadku zabudowy i zagospodarowywania działek,
 - zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w przypadku realizacji miejsc postojowych nakaz ich zapewnienia dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenach, o których mowa w przepisach odrębnych, w ilości zgodnej z tymi przepisami,
 - b) na terenach pozostałych w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 2) dopuszcza się skablowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie w wykonaniu kablowym, z dopuszczaniem zachowania linii napowietrznych,

- b) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych wyłącznie w wykonaniu wewnętrznym lub wbudowanych w bryłę budynku,
 - c) zakaz realizacji elektroenergetycznych sieci przesyłowych w rozumieniu przepisów odrębnych oraz sieci wysokich napięć;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) zakaz stosowania zbiorników na gaz płynny,
 - c) zakaz realizacji gazowych sieci przesyłowych w rozumieniu przepisów odrębnych oraz sieci wysokich ciśnień;
- 8) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
- 9) utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w układzie: bliźniaczym, szeregowym i grupowym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu – 9 m,
 - b) innej – 6 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,4,
 - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 70%;
- 7) geometria głównych połaci dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - b) zabudowy innej – dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 45° ;
- 8) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:

- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) dachu zielonego;
- 9) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniach:
- a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) szarości,
 - d) czerni;
- 10) zakaz lokalizowania przed liniami zabudowy wiat parkingowych;
- 11) sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
 - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
 - garaży wolno stojących,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.
3. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:
- 1) realizacja usług w wydzielonych lokalach usługowych o maksymalnej powierzchni całkowitej zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
 - 2) dopuszczenie lokalizowania usług:
 - a) handlu detalicznego,
 - b) rzemieślniczych, z wyłączeniem związanych z:
 - obróbką: kamienia, metalu lub drewna – z dopuszczeniem usług jubilerskich,
 - gospodarowaniem odpadami,
 - c) turystyki, w tym o liczbie nie większej niż – 5 miejsc noclegowych w jednym budynku mieszkalnym,
 - d) gastronomii,
 - e) zdrowia i pomocy społecznej, z wyłączeniem szpitali,
 - f) edukacji,
 - g) sportu i rekreacji,
 - h) kultury i rozrywki,
 - i) biurowych i administracji,
 - j) przewozu osób lub towarów realizowane przez transport drogowy pojazdami o masie nieprzekraczającej – 3,5 t,
 - k) pocztowych,
 - l) wychowania przedszkolnego,
 - m) opieki dziennej nad dziećmi;
 - 3) zakaz lokalizowania stacji paliw.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MN-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub;
- 2) usługi.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) budynki gospodarcze,
- c) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
- d) dojścia i dojazdy,
- e) garaże,
- f) miejsca do parkowania,
- g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- h) zieleń towarzysząca zabudowie;

- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym i grupowym;

- 3) dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków ścianą zwróconą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki, jeżeli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszalnymi oraz usługowych 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu – 9 m,
- b) innej – 6 m;

- 5) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna:

- w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wyłącznie z jednolokalowym budynkiem mieszkalnym – 0,4,
- w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wyłącznie z dwulokalowym budynkiem mieszkalnym – 0,5,
- w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej albo usługowej – 0,5,

- b) minimalna – 0,05;

- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;

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

- a) z zabudową mieszkaniową – 50%,
- b) z zabudową mieszkaniową i usługową albo usługową – 30%;

- 8) geometria głównych połaci dachów:

- a) budynków: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych z lokalami mieszalnymi oraz usługowych – dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – 30° ÷ 45° ,

- b) zabudowy innej – dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 45° ;

- 9) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:

- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) dachu zielonego;
- 10) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniach:
- a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) szarości,
 - d) czerni;
- 11) zakaz lokalizowania przed liniami zabudowy wiat parkingowych;
- 12) sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
 - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
 - garaży wolno stojących,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalnego z lokalami usługowymi, usługowego z lokalami mieszkalnymi oraz usługowego.
3. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:
- 1) dopuszczenie lokalizowania usług:
- a) handlu detalicznego,
 - b) rzemieślniczych, z wyłączeniem związanych z:
 - obróbką: kamienia, metalu lub drewna – z dopuszczeniem usług jubilerskich,
 - gospodarowaniem odpadami,
 - c) turystyki, w tym budynków o liczbie nie większej niż – 50 miejsc noclegowych w granicy jednej działki budowlanej,
 - d) gastronomii,
 - e) zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) edukacji,
 - g) sportu i rekreacji,
 - h) kultury i rozrywki,
 - i) biurowych i administracji,
 - j) przewozu osób lub towarów realizowane przez transport drogowy pojazdami o masie nieprzekraczającej – 3,5 t,
 - k) pocztowych,
 - l) wychowania przedszkolnego,
 - m) opieki dziennej nad dziećmi;
- 2) zakaz lokalizowania stacji paliw.
- § 7.1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1U ustala się przeznaczenie pod usługi.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleni towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w poddaszu – 12 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 1,
 - b) minimalna – 0,01;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
- 6) geometria głównych połaci dachów:
 - a) budynków usługowych – dachy: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - b) zabudowy innej – dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 45° ;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) dachu zielonego;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniach:
 - a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) szarości,
 - d) czerni;
- 9) zakaz lokalizowania przed liniami zabudowy wiat parkingowych;
- 10) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
 - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) dopuszczenie lokalizowania usług:

- a) handlu detalicznego,
 - b) rzemieślniczych, z wyłączeniem związanych z:
 - obróbką: kamienia, metalu lub drewna – z dopuszczeniem usług jubilerskich,
 - gospodarowaniem odpadami,
 - c) turystyki, w tym budynków o liczbie nie większej niż – 50 miejsc noclegowych w granicy jednej działki budowlanej,
 - d) gastronomii,
 - e) zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) edukacji,
 - g) sportu i rekreacji,
 - h) kultury i rozrywki,
 - i) biurowych i administracji,
 - j) przewozu osób lub towarów realizowane przez transport drogowy pojazdami o masie nieprzekraczającej – 3,5 t,
 - k) pocztowych,
 - l) wychowania przedszkolnego,
 - m) opieki dziennej nad dziećmi;
- 2) zakaz lokalizowania stacji paliw.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1US, 2US, 3US, 4US ustala się przeznaczenie pod usługi sportu i rekreacji.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) wiaty parkingowe i na czasowe gromadzenie komunalnych odpadów stałych,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu – 12 m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna:
 - na terenach **1US, 3US** – 0,15,
 - na terenie **2US** – 0,75,
 - na terenie **4US** – 0,35,
 - b) minimalna – 0,01;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach **1US, 3US** – 10%,

- b) na terenie **2US** – 50%,
 - c) na terenie **4US** – 25%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) na terenach **1US, 3US** – 70%,
 - b) na terenie **2US** – 30%,
 - c) na terenie **4US** – 40%;
- 6) geometria głównych połaci dachów:
- a) na terenach: **1US, 2US, 3US, 4US**:
 - budynków usługowych – dachy: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu – 30° ÷ 45° ,
 - zabudowy innej – dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 45° ,
 - b) na terenie **2US** – łukowa;
- 7) pokrycie głównych połaci dachów: jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych oraz łukowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) tworzywa sztucznego – na dachach namiotowych i pneumatycznych,
 - d) dachu zielonego;
- 8) kolorystyka głównych połaci dachów w odcieniach:
- a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) szarości,
 - d) czerni,
 - e) zieleni – na dachach namiotowych i pneumatycznych,
 - f) bieli – na dachach namiotowych i pneumatycznych;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
 - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.
3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:
- 1) na terenach: **1US, 2US, 3US** dopuszczenie lokalizowania zabudowy przeznaczonej pod:
 - a) handel,
 - b) gastronomię,
 - c) turystykę;
 - 2) na terenach **1US, 3US** lokalizowanie budynków o funkcji: handlowej, gastronomicznej i turystycznej o łącznej, maksymalnej powierzchni zabudowy – 300 m² w granicach jednej działki budowlanej;

3) na terenie **2US** lokalizowanie zabudowy o funkcji: handlowej, gastronomicznej i turystycznej, przy założeniu, że ich łączny udział nie będzie stanowił więcej niż – 20% dopuszczonej powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej budynków możliwych do realizacji w granicach działki budowlanej.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie pod drogę lokalną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 12 m.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się przeznaczenie pod drogi dojazdowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR ustala się przeznaczenie pod komunikację drogową wewnętrzną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) urządzenia wodne w zakresie: nabrzeża, pomosty,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

§ 13. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1L, 2L ustala się przeznaczenie pod las.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) dojścia i dojazdy,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość budowli – 6 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 75%.

§ 15. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości:

1. na terenach oznaczonych symbolami MN, MN-U – 30%;
2. na terenach pozostałych – 0,1%.

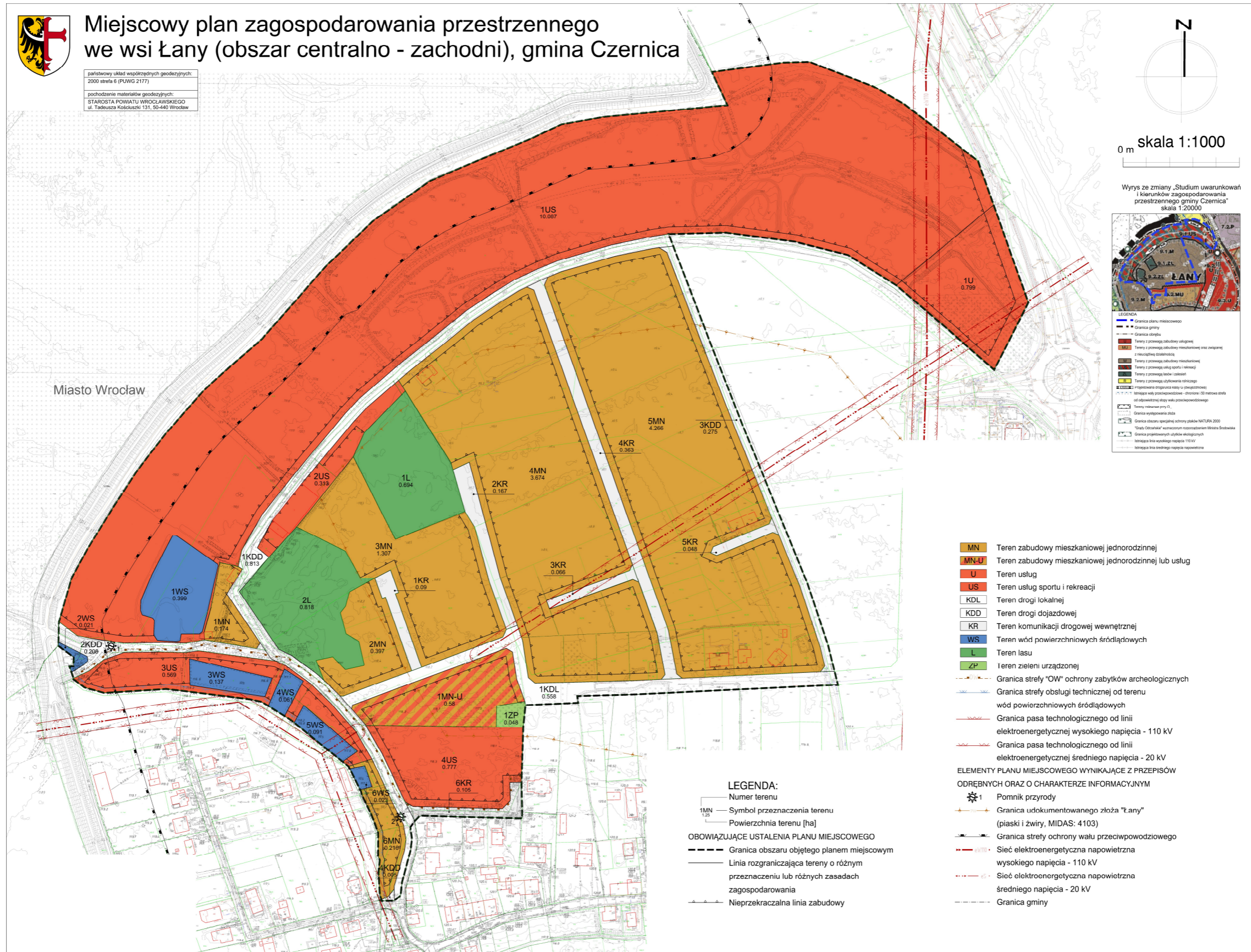
Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

Przewodniczący Rady Gminy Czernica:
Mateusz Kwaśny

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/20/2024
 Rady Gminy Czernica
 z dnia 26 czerwca 2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/20/2024
Rady Gminy Czernica
z dnia 26 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego we wsi Łany (obszar centralno - zachodni), gmina Czernica**

Rada Gminy Czernica, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), postanawia nie uwzględnić następujących uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	Osoba nr 1 w imieniu swoim oraz dwóch innych osób	1. Zwiększyć powierzchnię zabudowy do 30%, tj. w przypadku lokalizowania zabudowy: 1.1. mieszkaniowej wyłącznie z jedno lokalowym budynkiem mieszkalnym z 20% do 30%, 1.2. mieszkaniowej wyłącznie z dwulokalowym budynkiem mieszkalnym z 25% do 30%, 1.3. mieszkaniowej i usługowej albo usługowej z 25% do 30%. Zmiany te zbliżają ww. wskaźniki do wskaźników ustalanych dla terenów MN-U – poza obszarem niniejszego mpzp (pow. zabudowy + pow. utwardzonych – 60%. 2. Zmienić przeznaczenie terenu IZP pod MN-U, w przypadku braku możliwości objąć strefą koncentracji powierzchni biologicznie czynnej. Zmienić przeznaczenie części terenu IZP, by nie blokował wjazdu od drogi 1KDL (wg załączonego do wniosku rysunku).	dz. nr 74	6MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, IZP – teren zieleni urządzonej	Dot. 1 – uwaga uwzględniona w części, zwiększono wskaźnik PZ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z jednym lokalem do – 25%, jak dla budynków dwulokalowych, Dot. 2 – uwaga nieuwzględniona, organ sporządzający projekt planu miejscowego uznał za zasadne utrzymać założenia planu obowiązującego, czynnością zwiększającą możliwości inwestycyjne jest już fakt, że pierwotnie (w obowiązującym mpzp) teren IZP przeznaczony został pod las.
2.	Osoba nr 2	Pozostawienie zapisów obecnie obowiązującego MPZP z 2007 r. w zakresie przeznaczeń działek (kosztem funkcji usługowej) i ich minimalnych wielkości. Brak zgody na: 1. pomniejszenie obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem funkcji usługowej, 2. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i dwulokalowej oraz usług.	Uwaga natury ogólnej	MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Uwaga uwzględniona w przeważającej większości za wyjątkiem terenu IMN-U, który znajduje się na styku terenów w studium i obowiązującym planie miejscowym o relatywnie większych możliwościach inwestycyjnych. Biorąc pod uwagę cel inwestycyjny właścicieli terenu, a także wyartykułowaną przez mieszkańców uczestniczących w dyskusji akceptację co do takich działań, organ sporządzający projekt planu miejscowego uznał za zasadne rozpatrzyć uwagę jw.

3.	Osoba nr 3	<p>Kontekst: >punkt 3.M – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej ppkt 9 studium (wnosząca uwagę błędnie wskazała obowiązujący mpzp) gwarantuje tylko zabudowę jednorodzinną na działce nie mniejszej niż 1000 m², a proponowane zmiany wprowadzają możliwość 1000 m² na zabudowę bliźniaczą z dwoma lokalami mieszkalnymi w każdej zabudowie, co daje czterokrotnie większe zagęszczenie; >punkt 3.M – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej ppkt 9, lit. b studium (wnosząca uwagę błędnie wskazała obowiązujący mpzp) ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%, proponowane zmiany wprowadzają zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do – 50%. - 28000 m² (28 ha) x 80% = 22400 m², powierzchni biologicznie czynnej (studium, wnosząca uwagę błędnie wskazała mpzp r.2007) - 28000 m² x 50% = 14000 m² powierzchni biologicznie czynnej (proponowane zmiany), różnica 8400 m² oznacza dodatkową dewastację systemu ekologicznego; >punkt 3.M – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej ppkt 9, c studium (wnosząca uwagę błędnie wskazała obowiązujący mpzp) dopuszcza: „działka na której wolno zlokalizować budynek inny niż mieszczący wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej – 4500 m²”. Proponowane zmiany wprowadzają możliwość wprowadzenia budowli komercyjnych a minimalna powierzchnia działki to – 800 m². Różnica to 3700 m² dodatkowo zdegradowanego środowiska. >Wprowadzenie możliwości budowli usługowych zaburzy ład architektoniczny i zmieni całkowicie charakter wsi.</p> <p>Uwagi: Proponowany sposób utrzymania dotychczasowych zasad zabudowy poprzez usunięcie zapisów w proponowanych zmianach: Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE: 1.1. § 4 ust. 5 – w całości, 1.2. § 4 ust. 8 pkt 5 – w całości: pkt 6 lit b; Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE: 1.3. § 5 ust. 3 – w całości, 1.4. § 6 ust. 1 pkt 2, 1.5. § 6 ust. 2 pkt 5 lit. a, drugi i trzeci tir., 1.6. § 6 ust. 2 pkt 6 lit. b, c, 1.7. § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a – powrócić do 80%, lit. b – usunąć, 1.8. § 6 ust. 3 – w całości.</p>	Uwaga natury ogólnej	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Dot. 1.1 – ustanowienie strefy „OW” – ochrony zabytków archeologicznych, stanowi warunek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków. Dot. 1.2 – formalnie uwaga nieuwzględniona, natomiast rzeczowo uznać należy, że intencja uwagi została osiągnięta w przeważającej większości. Funkcja MN-U wraz ze stosownymi następstwami została utrzymana wyłącznie dla jednego terenu (IMN-U), o którym mowa w uzasadnieniu do uwagi nr 2. Dot. 1.3 – uwaga nieuwzględniona, usunięcie wskazanej jednostki redakcyjnej skutkowało by możliwością prowadzenia dowolnej działalności usługowej w budynku mieszkalnym, na powierzchni zgodnej z prawem budowlanym. Dot. 1.4 – formalnie uwaga nieuwzględniona, natomiast rzeczowo uznać należy, że intencja uwagi została osiągnięta w przeważającej większości. Funkcja MN-U wraz ze stosownymi następstwami została utrzymana wyłącznie dla jednego terenu (IMN-U), o którym mowa w uzasadnieniu do uwagi nr 2. Dot. 1.5 – formalnie uwaga nieuwzględniona, natomiast rzeczowo uznać należy że intencja uwagi została osiągnięta w przeważającej większości. Funkcja MN-U wraz ze stosownymi następstwami została utrzymana wyłącznie dla jednego terenu (IMN-U), o którym mowa w uzasadnieniu do uwagi nr 2. Dot. 1.6 – formalnie uwaga uwzględniona w części, powierzchnia zabudowy została ustalona na poziomie – 25% dla każdej, dopuszczonej zabudowy. Rzeczowo uznać należy, że intencja uwagi została osiągnięta w przeważającej większości. Funkcja MN-U wraz ze stosownymi następstwami została utrzymana wyłącznie dla jednego terenu (IMN-U), o którym mowa w uzasadnieniu do uwagi nr 2. Dot. 1.7 – formalnie uwaga nieuwzględniona, natomiast rzeczowo uznać należy, że intencja uwagi została osiągnięta w przeważającej większości. Funkcja MN-U wraz ze stosownymi następstwami została utrzymana wyłącznie dla jednego terenu (IMN-U), o którym mowa w uzasadnieniu do uwagi nr 2. Dot. 1.8 – formalnie uwaga nieuwzględniona, natomiast rzeczowo uznać należy, że intencja uwagi została osiągnięta w przeważającej większości. Funkcja MN-U, wraz ze stosownymi następstwami została utrzymana wyłącznie dla jednego terenu (IMN-U), o którym mowa w uzasadnieniu do uwagi nr 2. Ponadto usunięcie wskazanej
----	-------------------	--	----------------------	--	---

					jednostki redakcyjnej skutkowałoby możliwością prowadzenia dowolnej działalności usługowej.
4.	Osoba nr 4	<p>Uwagi: Proponowany sposób utrzymania dotychczasowych zasad zabudowy poprzez usunięcie zapisów w proponowanych zmianach: Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE: 1.1. § 4 ust. 5 – w całości, 1.2. § 4 ust. 8 pkt 5 – w całości: pkt 6 lit b; Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE: 1.3. § 5 ust. 3 – w całości, 1.4. § 6 ust. 1 pkt 2, 1.5. § 6 ust. 2 pkt 5 lit. a, drugi i trzeci tir., 1.6. § 6 ust. 2 pkt 6 lit. b, c, 1.7. § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a – powrócić do 80%, lit. b – usunąć, 1.8. § 6 ust. 3 – w całości.</p>	Uwaga natury ogólnej	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Uzasadnienie do rozpatrzenia zgodne z uwagą nr 3.
5.	Osoba nr 5	<p>Uwagi: Proponowany sposób utrzymania dotychczasowych zasad zabudowy poprzez usunięcie zapisów w proponowanych zmianach: Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE: 1.1. § 4 ust. 5 – w całości, 1.2. § 4 ust. 8 pkt 5 – w całości: pkt 6 lit b; Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE: 1.3. § 5 ust. 3 – w całości, 1.4. § 6 ust. 1 pkt 2, 1.5. § 6 ust. 2 pkt 5 lit. a, drugi i trzeci tir., 1.6. § 6 ust. 2 pkt 6 lit. b, c,</p>	Uwaga natury ogólnej	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Uzasadnienie do rozpatrzenia zgodne z uwagą nr 3.

		1.7. § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a – powrócić do 80%, lit. b – usunąć, 1.8. § 6 ust. 3 – w całości.			
6.	Osoba nr 6	Wykreślić: 1. § 4 ust. 2 pkt 5 lit b tir 4 (... - pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1000 m ²), 2. § 4 ust. 8 pkt 5 lit b tir 4 (... - pod jeden budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym z dwoma lokalami mieszkalnymi (w tym z zabudową usługową) – 1000 m ²).	Uwaga natury ogólnej	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Dot. 1 – formalnie uwaga nieuwzględniona, natomiast rzeczowo uznać należy, że intencja uwagi została osiągnięta w przeważającej większości. Funkcja MN-U wraz ze stosownymi następstwami została utrzymana wyłącznie dla jednego terenu (IMN-U), o którym mowa w uzasadnieniu do uwagi nr 2. Dot. 2 – formalnie uwaga nieuwzględniona, natomiast rzeczowo uznać należy, że intencja uwagi została osiągnięta w przeważającej większości. Funkcja MN-U, wraz ze stosownymi następstwami została utrzymana wyłącznie dla jednego terenu (IMN-U), o którym mowa w uzasadnieniu do uwagi nr 2.
7.	Osoba nr 7	1. Na terenach MN i MN-U wprowadzić zakaz sytuowania nadajników telefonii komórkowej.	Uwaga natury ogólnej	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Przepisy odrębne w zakresie wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych stanowią, że ustalenia planu miejscowego nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Ponadto podczas procesu inwestycyjnego nie stosuje się ustaleń planu miejscowego w zakresie ustanowionych zakazów lub przyjętych w nim rozwiązań, które uniemożliwiłyby zlokalizowanie takiej inwestycji. Zatem po pierwsze wprowadzenie zakazu sytuowania nadajników telefonii komórkowej byłoby sprzeczne z prawem, a po drugie i tak zakaz ten nie miałby zastosowania. Jeżeli lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie jest umieszczona w planie miejscowym, jej lokalizacja jest możliwa, jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu ani nie narusza ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń. <u>Przeznaczenie terenu na cele usługowe nie jest sprzeczne z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Natomiast przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznanym</u>

					oddziaływaniu, co oznacza, że na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będzie można zlokalizować między innymi instalację radiokomunikacyjną wraz z konstrukcją wsporczą do wysokości 5 m.
		2. Złoże Łany – piaski i żwiry stanowią własność Skarbu Państwa, czy prywatni właściciele nieruchomości nie mają prawa do swojej nieruchomości? Co będzie jak właściciel piasku tj. Skarb Państwa będzie chciał go wydobywać? Czy do projektu MPZP nie można wprowadzić dodatkowej informacji w tym zakresie? Prośba o dołączenie negatywnej opinii właściwego organu w tym zakresie do odpowiedzi na niniejsze uwagi.	Uwaga natury ogólnej	Uwaga natury ogólnej	Formalnie rzecz biorąc brak jest uzasadnienia do konieczności wprowadzenia na obszarze planu miejscowego zakazu wydobycia kruszywa metodą odkrywkową, które z mocy jego ustaleń jest niemożliwe. Zgodnie porządkiem prawnym prowadzenie powyższej działalności możliwe jest na terenie oznaczonym symbolem G – przeznaczonym pod teren górnictwa i wydobycia.
		3. W obowiązującym MPZP wsi Łany z 2007 r. określa się jedynie szerokości dróg, tymczasem w tym projekcie wskazuje się maksymalną wysokość budowli na drogach do 12 m?	Uwaga natury ogólnej	KDL – teren drogi lokalnej, KDD – teren drogi dojazdowej, KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej	Na dzień dzisiejszym projekt planu sporządzany jest również w formie danych pomiarowych – format geotiff, zatem wprowadzanie dodatkowych oznaczeń jest nieuzasadnione. Natomiast wysokość zabudowy – rozumiana jako wysokość każdego obiektu budowlanego stanowi istotne ograniczenie podczas realizacji takich obiektów, w tym np. urządzeń infrastruktury technicznej.
8.	Osoba nr 8	Brak zgody na: 1. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach mniejszych niż – 1000 m ² dla jednorodzinne go budynku wolno stojącego; 2. wprowadzenie możliwości zabudowy bliźniaczej i dwulokalowej oraz usług.	Uwaga natury ogólnej	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Formalnie uwaga uwzględniona w części, natomiast rzeczowo uznać należy, że intencja uwagi została osiągnięta w przeważającej większości. Funkcja MN-U wraz ze stosownymi następstwami została utrzymana wyłącznie dla jednego terenu (1MN-U), o którym mowa w uzasadnieniu do uwagi nr 2.
9.	Osoba nr 8	Brak zgody na: 1. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach mniejszych niż – 1000 m ² dla jednorodzinne go budynku wolno stojącego; 2. wprowadzenie możliwości zabudowy bliźniaczej i dwulokalowej oraz usług.	Uwaga natury ogólnej	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Uwaga złożona dwukrotnie (nr 8 i 9). Uzasadnienie do rozpatrzenia zgodne z uwagą nr 8.
10.	Osoba nr 9	Uwagi: Proponowany sposób utrzymania dotychczasowych zasad zabudowy poprzez usunięcie zapisów w proponowanych zmianach: Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE: 1.1. § 4 ust. 5 – w całości, 1.2. § 4 ust. 8 pkt 5 – w całości: pkt 6 lit b; Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE: 1.3. § 5 ust. 3 – w całości, 1.4. § 6 ust. 1 pkt 2, 1.5. § 6 ust. 2 pkt 5 lit. a, drugi i trzeci tir., 1.6. § 6 ust. 2 pkt 6 lit. b, c, 1.7. § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a – powrócić do 80%, lit. b – usunąć, 1.8. § 6 ust. 3 – w całości.	Uwaga natury ogólnej	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Uzasadnienie do rozpatrzenia zgodne z uwagą nr 3.

11.	Osoba nr 10	<p>Uwagi: Proponowany sposób utrzymania dotychczasowych zasad zabudowy poprzez usunięcie zapisów w proponowanych zmianach: Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE: 1.1. § 4 ust. 5 – w całości, 1.2. § 4 ust. 8 pkt 5 – w całości: pkt 6 lit b; Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE: 1.3. § 5 ust. 3 – w całości, 1.4. § 6 ust. 1 pkt 2, 1.5. § 6 ust. 2 pkt 5 lit. a, drugi i trzeci tir., 1.6. § 6 ust. 2 pkt 6 lit. b, c, 1.7. § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a – powrócić do 80%, lit. b – usunąć, 1.8. § 6 ust. 3 – w całości.</p>	Uwaga natury ogólnej	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Uzasadnienie do rozpatrzenia zgodne z uwagą nr 3.
12.	Osoba nr 11	<p>Uwagi: Proponowany sposób utrzymania dotychczasowych zasad zabudowy poprzez usunięcie zapisów w proponowanych zmianach: Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE: 1.1. § 4 ust. 5 – w całości, 1.2. § 4 ust. 8 pkt 5 – w całości: pkt 6 lit b; Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE: 1.3. § 5 ust. 3 – w całości, 1.4. § 6 ust. 1 pkt 2, 1.5. § 6 ust. 2 pkt 5 lit. a, drugi i trzeci tir., 1.6. § 6 ust. 2 pkt 6 lit. b, c, 1.7. § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a – powrócić do 80%, lit. b – usunąć, 1.8. § 6 ust. 3 – w całości.</p>	Uwaga natury ogólnej	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Uzasadnienie do rozpatrzenia zgodne z uwagą nr 3.
13.	Osoba nr 12	<p>Uwagi: Proponowany sposób utrzymania dotychczasowych zasad zabudowy poprzez usunięcie zapisów w proponowanych zmianach: Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE: 1.1. § 4 ust. 5 – w całości, 1.2. § 4 ust. 8 pkt 5 – w całości: pkt 6 lit b; Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE: 1.3. § 5 ust. 3 – w całości, 1.4. § 6 ust. 1 pkt 2, 1.5. § 6 ust. 2 pkt 5 lit. a, drugi i trzeci tir., 1.6. § 6 ust. 2 pkt 6 lit. b, c, 1.7. § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a – powrócić do 80%, lit. b – usunąć, 1.8. § 6 ust. 3 – w całości.</p>	Uwaga natury ogólnej	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Uzasadnienie do rozpatrzenia zgodne z uwagą nr 3.
14.	Osoba nr 13	<p>Uwagi: Proponowany sposób utrzymania dotychczasowych zasad zabudowy poprzez usunięcie zapisów w proponowanych zmianach: Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE: 1.1. § 4 ust. 5 – w całości, 1.2. § 4 ust. 8 pkt 5 – w całości: pkt 6 lit b; Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE: 1.3. § 5 ust. 3 – w całości, 1.4. § 6 ust. 1 pkt 2, 1.5. § 6 ust. 2 pkt 5 lit. a, drugi i trzeci tir., 1.6. § 6 ust. 2 pkt 6 lit. b, c, 1.7. § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a – powrócić do 80%, lit. b – usunąć, 1.8. § 6 ust. 3 – w całości.</p>	Uwaga natury ogólnej	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Uzasadnienie do rozpatrzenia zgodne z uwagą nr 3.

15.	Osoba nr 14	Uwagi: Proponowany sposób utrzymania dotychczasowych zasad zabudowy poprzez usunięcie zapisów w proponowanych zmianach: Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE: 1.1. § 4 ust. 5 – w całości, 1.2. § 4 ust. 8 pkt 5 – w całości: pkt 6 lit b; Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE: 1.3. § 5 ust. 3 – w całości, 1.4. § 6 ust. 1 pkt 2, 1.5. § 6 ust. 2 pkt 5 lit. a, drugi i trzeci tir., 1.6. § 6 ust. 2 pkt 6 lit. b, c, 1.7. § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a – powrócić do 80%, lit. b – usunąć, 1.8. § 6 ust. 3 – w całości.	Uwaga natury ogólnej	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Uzasadnienie do rozpatrzenia zgodne z uwagą nr 3.
-----	--------------------	--	----------------------	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/20/2024
Rady Gminy Czernica
z dnia 26 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego we wsi Łany (obszar centralno - zachodni), gmina Czernica inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Gminy Czernica ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/20/2024

Rady Gminy Czernica

z dnia 26 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę