

# **WÓJT GMINY CZERNICHÓW**

(KONSULTACJE SPOŁECZNE)

## **ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CZUŁÓWEK**

### **USTALENIA ZMIANY PLANU**

(PROJEKT)

**PAŹDZIERNIK, 2025**

**PROJEKTANT ZMIANY PLANU**

mgr Janusz Komenda

**OPRACOWANIE GRAFICZNE ZMIANY PLANU**

mgr Janusz Komenda

**Uchwała Nr ...../...../2025**  
**Rady Gminy Czernichów**  
**z dnia ... ..... 2025 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czułówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 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 Czernichów uchwała, co następuje:

**§ 1.** Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów przyjętego uchwałą Nr XLV.326.2013 Rady Gminy Czernichów z dnia 26 listopada 2013 roku, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czułówek w zakresie objętym uchwałą Nr VIII.100.2024 Rady Gminy Czernichów z dnia 28 października 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czułówek.

**§ 2.** W uchwale nr XXII.190.2020 Rady Gminy Czernichów z dnia 30 marca 2020 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czułówek (Dz. Urz. Wojewódz-

Małopolskiego z 8 kwietnia 2020 roku, poz. 2761), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) **wysokości zabudowy:**

a) w przypadku wszystkich terenów objętych niniejszym planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MN/U w zakresie działek ewidencyjnych nr 529 i 530/2, 01U-PP-PS, 02U-PP-PS, 01RN, 02RN, 03RN – 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 attyki,

b) w przypadku terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MN/U w zakresie działek ewidencyjnych nr 529 i 530/2, 01U-PP-PS, 02U-PP-PS, 01RN, 02RN, 03RN – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

- najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,  
- najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowlany;”;

2) w § 4 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) **powierzchni zabudowy** w przypadku wszystkich terenów objętych niniejszym planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01U-PP-PS, 02U-PP-PS – 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;”;

3) w § 4 po pkt 4 dodaje się pkt „4a” o następującym brzmieniu:

„4a) **udziale powierzchni zabudowy** w przypadku terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01U-PP-PS, 02U-PP-PS – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;”;

4) w § 4 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) **wskaźniku intensywności zabudowy** w przypadku wszystkich terenów objętych niniejszym planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01U-PP-PS, 02U-PP-PS – 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;”;

5) w § 4 po pkt 5 dodaje się pkt „5a” o następującym brzmieniu:

„5a) **nadziemnej intensywności zabudowy** w przypadku terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01U-PP-PS, 02U-PP-PS – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;”;

6) w § 6 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01U-PP-PS, 02U-PP-PS, 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%.”;

7) w § 6 po ust. 1 dodaje się ust. „1a” o następującym brzmieniu:

„1a. Ustala się, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01U-PP-PS, 02U-PP-PS, stosowanie systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.”;

8) w § 6 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W terenach przeznaczonych pod zabudowę, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01U-PP-PS, 02U-PP-PS, dopuszcza się stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne i pompy ciepła o mocy nieprzekraczającej 100 kW.”;

9) w § 6 po ust. 2 dodaje się ust. „2a” o następującym brzmieniu:

„2a. W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 01U-PP-PS, 02U-PP-PS, dopuszcza się stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne i pompy ciepła zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.”;

10) w § 8 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) Rudniańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują szczególne zasady ochrony określone rozporządzeniem Nr 80/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. (Dz. U. Woj. Małop. Nr 654 poz. 3996 z dnia 20 października 2006 r.) oraz jego otuliny, przy czym ustalenie to dotyczy wszystkich terenów objętych niniejszym planem położonych w granicach Rudniańskiego Parku Krajobrazowego, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN/U w zakresie działek ewidencyjnych nr 529 i 530/2;”;

11) w § 8 po pkt 1 dodaje się pkt „1a” o następującym brzmieniu:

„1a) Rudniańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują szczególne zasady ochrony określone w Uchwale Nr XX/275/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 roku w sprawie Rudniańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 13 maja 2020 r., poz. 3363 z późn. zm.) oraz w Uchwale Nr XLI/631/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 września 2017 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Rudniańskiego Parku Krajobrazowego uwzględniającego zakres zadań planów ochronnych dla obszarów Natura 2000 Rudno PLH120058 i

Rudniańskie modraszki – Kajasówka PLH120077 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 6 października 2017 r., poz. 6180 z późn. zm.), przy czym ustalenie to dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN/U w zakresie działek ewidencyjnych nr 529 i 530/2;”;

12) w § 10 ust. 2 pkt 3 w lit. g na końcu zdania średnik zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się „lit. h” o następującym brzmieniu:

„h) budowli rolniczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, wyłącznie w zakresie działki ewidencyjnej nr 573 położonej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 03MN/U;”;

13) w § 10 ust. 2 pkt 4 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN/U w zakresie działek ewidencyjnych nr 529 i 530/2 dla których maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż:

- 9 m dla zabudowy mieszkaniowej,
- 12 m dla zabudowy usługowej;”;

14) w § 10 w ust. 3 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01U – 03U**, dla których:”;

15) w § 10 po ust. 6 dodaje się ust. „6a” o następującym brzmieniu:

„6a. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **01U-PP-PS – 02U-PP-PS** ustala się następującą klasę przeznaczenia: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, dla których:

1) ustala się następujące klasy przeznaczenia uzupełniającego:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- c) teren garażu,
- d) teren parkingu,

- e) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - f) teren zieleni naturalnej,
  - g) teren zieleni urządzonej;
- 2) ustala się następującą klasę przeznaczenia wykluczanego: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 6a, ustala się:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - b) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
    - minimalny – 0,01,
    - maksymalny – 2,0,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 16 m,
  - e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 150 m,
  - f) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału  $1^{\circ}$  -  $25^{\circ}$ ; dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci z przedziału  $1^{\circ}$  -  $25^{\circ}$  oraz dopuszcza się dachy płaskie,
  - g) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) 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 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.”;

16) w § 10 w ust. 7 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„7. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **01R – 13R**, dla których:”;

17) w § 10 po ust. 7 dodaje się ust. „7a” o następującym brzmieniu:

„7a. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **01RN – 03RN** ustala się następującą klasę przeznaczenia: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, dla których:

1) ustala się następujące klasy przeznaczenia uzupełniającego:

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej, pod warunkiem zachowania zgodności z wymogami przepisów odrębnych,

b) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

c) teren zieleni naturalnej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 7a, ustala się:

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

b) dopuszczenie przebudowy (w tym wymiany istniejącej substancji), nadbudowy, odbudowy i jednorazowej rozbudowy istniejącej zabudowy zwiększającej maksymalnie o 50% powierzchnię zabudowy budynku, przy czym dla realizacji tych robót budowlanych obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów jak dla terenów RM.”;

18) w § 11 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Obsługa komunikacyjna terenów U-PP-PS będzie następowała wyłącznie za pośrednictwem dróg o symbolu KD-L oraz KDW.”.

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

- 1) część graficzna zmiany planu – rysunek zmiany planu – stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały składający się z dwóch arkuszy;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czułówek, stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czułówek, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernichów.

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