

Projekt

z dnia 22 stycznia 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastawa Mała przy  
ul. Gajowej, gmina Czernica.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019r. poz.506 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VIII/49/2015 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Chrzastawa Mała przy ul. Gajowej, gmina Czernica, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007r. ze zm., Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar 46,7ha, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 3.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ADWOKAT  
*Monika Skrzypka-Jalwoda*

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa z zakazem zabudowy dla terenów dopuszczających zabudowę o minimalnej szerokości 7,5 m od osi linii energetycznej średniego napięcia kV20 w każdą stronę;
- 6) strefa z zakazem zabudowy o szerokości 20 m od terenów kolejowych.
- 7) granica obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 (Pradolina rzeki Odra (S Wrocław));

2. Nie wymienione wyżej, pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu** - część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca na rysunku planu usytuowanie frontowej ściany budynku;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami. Drugorzędne elementy budynku jak schody, wykusze, balkony, daszki itp. nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 2m;
- 5) **uciążliwość** – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód;
- 6) **zabudowa usługowa** – nieszkodliwa dla środowiska oraz nie stwarzająca zagrożeń i uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, z następujących zakresów:
  - a) handel detaliczny – działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych;
  - b) gastronomia – działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.;
  - c) obsługa ludności lub przedsiębiorstw – działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.;
  - d) zdrowie – działalność przychodni i gabinetów lekarskich.
- 7) **powierzchnia terenu biologicznie czynna** - zgodnie z obowiązującym na dzień przyjęcia uchwały zapisem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2.

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

ADWOKAT  
Krzysztof Paliński

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych przepisami odrębnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;
- 6) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew;
- 7) południowa część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320 „Pradolina rzeki Odra (S Wrocław) i w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia na tym terenie powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej;
- 8) wprowadza się tereny zieleni izolacyjno-rekreacyjnej - „ZP” wzdłuż drogi „KDD1” oraz „KDW9” a także tereny zieleni w pasie drogowym dróg wewnętrznych „KDW1”, „KDW3” oraz „KDW8”.
- 9) wprowadza się zieleni towarzyszącą dla terenu parkingu "parkuj i jedź" i rezerwuje co najmniej 15% powierzchni biologicznie czynnej dla tej inwestycji.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wyznacza się stref ochrony zabytków ze względu na brak występowania takich elementów.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
  - a) teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDL”;
  - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDD1”, „KDD2”, „KDD3”, „KDD4”;
  - c) teren parkingu „parkuj i jedź” oznaczonej na rysunku planu symbolem „KS” dla obsługi transportu publicznego drogowego i kolejowego;
  - d) tereny zieleni izolacyjno-rekreacyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem „ZP”.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się iż reklamy, tablice informacyjne należy lokalizować w miejscach zapewniających właściwą ekspozycję obiektów budowlanych oraz bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów, a także spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) w zakresie minimalnych powierzchni działek:
  - a) 1000m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej „MN”;
  - b) 1200m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z nieuciążliwymi usługami „MNU”;
- 3) w zakresie minimalnych frontów działek: 20m dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej „MN” oraz „MNU”, z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie drogi lub ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 100°.



§ 10. W zakresie odrębnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających nie będą stanowiły inaczej, ustala się:

- 1) dla terenów, na których obowiązuje zakaz zabudowy - pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania o maksymalnej szerokości 2,5 m od osi średniego napięcia kV20 w każdą stronę, jednakże nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 0,3 m z każdej strony, w którym obowiązuje:
  - a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 metrów;
  - b) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
- 2) dla terenów dopuszczających zabudowę -
  - a) strefę z zakazem zabudowy o minimalnej szerokości 7,5 m od osi linii energetycznej średniego napięcia kV20 w każdą stronę;
  - b) sposób zagospodarowania terenu poza pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się skablowanie linii energetycznej średniego napięcia kV20. W takim przypadku tracą moc ustalenia o którym mowa w pkt 1 i 2;
- 4) na terenie objętym opracowaniem MPZP znajdują się rowy melioracyjne. Sposób zagospodarowania działek bezpośrednio przyległych do w/w rowów powinien uwzględniać możliwość wykonania robót konserwacyjno-remontowych przy użyciu sprzętu mechanicznego, dlatego wzdłuż górnej krawędzi przynajmniej jednej skarpy należy zostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu o szerokości minimum 3,0m;
- 5) na terenie objętym opracowaniem MPZP może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska. W przypadku uszkodzenia systemu drenarskiego, obowiązuje jego prawidłowa przebudowa pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych;
- 6) odprowadzenie ilości wód deszczowych z terenu działek przeznaczonych pod inwestycję może być równa jedynie ilości odpowiadającej naturalnemu spływowi powierzchniowemu z terenu przed inwestycją. Pozostały nadmiar wód opadowych musi być przechwytywany i czasowo retencjonowany.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) teren drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDL” ;
- 2) tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDD” ;
- 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDW” ;
- 4) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 5) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości spełnienia zapisu pkt.4, możliwość realizacji sieci uzbrojenia technicznego na najbliższych dostępnych terenach;
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia terenu dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
  - b) przebudowę sieci wodociągowej kolidującej z planowanym zainwestowaniem;
  - c) wymianę lub rozbudowę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości oraz odpowiednim ciśnieniu.
- 2) W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych systemem grawitacyjno – tłocznym do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej;

- b) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków komunalnych na wydzielonych działkach, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- c) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków.

3) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącym oraz planowanym systemem sieci kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej z zastrzeżeniem lit.b;
- b) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika.
- c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, określonymi w przepisach odrębnych;
- d) dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni wód opadowych oraz zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestora;
- e) dopuszcza się modernizację rowów i cieków będących odbiornikami wód opadowych.

4) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) dopuszcza się budowę i rozbudowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych;
- b) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;

5) W zakresie gazyfikacji: zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego. W takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców.

6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwa o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła ciepła opalane paliwem stałym;
- c) wykorzystanie energii elektrycznej i indywidualnych źródeł energii (max do 100kV) do celów grzewczych;
- d) likwidację lub modernizację istniejących kotłowni na paliwo stałe, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń.

7) W zakresie telekomunikacji:

- a) linie kablowe sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- b) wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 5m;

8) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

§ 12. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MN” oraz "MNU"
- 2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

ADWOKAT  
Majka Skrzypczak

**Rozdział 3.**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „MN1” do „MN15” ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające – usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, wbudowane w bryłę budynku, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% całkowitej jego powierzchni, z zakresu: obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i kultury.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 30%;
- 2) co najmniej 50% powierzchni działki stanowić ma powierzchnia terenu biologicznie czynna;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,1 do 0,4;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu nie może przekraczać 9m;
- 6) wysokość budynków gospodarczych oraz wolnostojących garaży mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu nie może przekraczać 6m;
- 7) dachy budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garażowych (wolnostojących i dobudowanych) dwu- lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci w przedziale 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego oraz gontem drewnianym;
- 8) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
- 9) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 6m od linii rozgraniczających dróg: „KDW”, „KDD”, „KDL”;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 6m od linii rozgraniczających dróg: „KDW”, „KDD”, „KDL”.
- 11) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 12) należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „MNU1” do „MNU4” ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z nieuciążliwymi usługami, usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej (handel, rzemiosło, gastronomia, ośrodek zdrowia, przedszkole, apteka);

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, przy czym użytkowanie to nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni terenu;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%, za wyjątkiem terenu „MNU4” gdzie powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 45% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działki;



§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „KS” ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny parkingu „parkuj i jedź” wraz z zielenią towarzyszącą dla obsługi transportu publicznego drogowego i kolejowego.
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe, drobne usługi towarzyszące funkcji komunikacyjnej, z zakresu: gastronomii i handlu oraz obsługi podróży.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) zabudowę kubaturową związaną z obsługą parkingu;
- 2) wiaty rowerowe;
- 3) wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 5) możliwość lokalizacji przystanków, peronów kolejowych wraz z infrastrukturą kolejową;
- 6) możliwość wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną i kolejową.

3. Należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 10%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,1 do 0,2;
- 3) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;
- 4) dachy dwu- lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci w przedziale 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego oraz gontem drewnianym;
- 5) co najmniej 15% powierzchni terenu stanowić ma zieleń urządzone, w tym zieleń wysoka i średniowysoka. Zapis ten nie dotyczy terenów wydzielonych pod urządzenia i infrastrukturę kolejową.
- 6) należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W celu zwiększania ilości zatrzymanej wody opadowej w miejscu opadu, ustala się konieczność zastosowania materiałów przepuszczalnych dla nawierzchni miejsc postojowych parkingu (asfalt porowaty, ażurowa krata trawnikowa, przepuszczalny układ kostki brukarskiej, powierzchnia o podłożu mineralnym, powierzchnia trawiasta) za wyjątkiem miejsc postojowych dla niepełnosprawnych i rowerów.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KDL” ustala się przeznaczenie podstawowe – droga lokalna.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) zieleń towarzyszącą;
- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - od 10 do 15m.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od „KDD1” do „KDD4” ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi dojazdowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) zieleń towarzyszącą;
- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

3. Na terenie, oznaczonych na rysunku planu symbolami: „KDD1”, „KDD2” obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających - 12m;

  
Monika Skrzywa-Potulna

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,1 do 0,5;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu nie może przekraczać 9m;
- 6) wysokość budynków gospodarczych oraz wolnostojących garaży mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu nie może przekraczać 6m;
- 7) dachy budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych oraz garażowych (wolnostojących i dobudowanych) dwu- lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci w przedziale 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego oraz gontem drewnianym;
- 8) zakaz podpiwniczania budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
- 9) obsługa komunikacyjna za wyjątkiem drogi „KDD1”;
- 10) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 6m od linii rozgraniczających dróg: „KDW”, „KDD”, „KDL”;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 6m linii rozgraniczających dróg: „KDW”, „KDD”, „KDL”.
- 12) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 13) należy przewidzieć miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od „R1” do „R2” ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się obiektów kubaturowych.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „R1” znajdują się rowy melioracyjne. Sposób zagospodarowania działek bezpośrednio przyległych do w/w rowów powinien uwzględniać możliwość wykonania robót konserwacyjno-remontowych przy użyciu sprzętu mechanicznego, dlatego wzdłuż górnej krawędzi skarp należy zostawić wolny od wszelkiego zainwestowania pas terenu o szerokości minimum 3,0m.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „WS1” do „WS9” ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych (cieki wodne, rowy melioracyjne) wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nie dopuszcza się ich zarzucania za wyjątkiem miejscowych odcinków niezbędnych do obsługi komunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się, iż za wyjątkiem określonej w pkt.2 niezbędnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej, obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem „E1”, „E2” ustala się przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 2) użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się iż wysokość budynków i budowli mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6m;
- 2) nie ustala się minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego.



4. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDD3”, „KDD4” obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających - 10m.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „KDW1” do „KDW14” ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) zieleni towarzyszącą;
- 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

3. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem: „KDW6” obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6m.

4. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami od „KDW1” do „KDW5”, oraz od „KDW7” do „KDW13” obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających - 10m.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDW1” ustala się, iż co najmniej 25% powierzchni terenu stanowić ma zieleni urządzona, w tym zieleni wysoka i średniowysoka.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KDW3” ustala się, iż co najmniej 10% powierzchni terenu stanowić ma zieleni urządzona, w tym zieleni wysoka i średniowysoka.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KDW8” ustala się, iż co najmniej 20% powierzchni terenu stanowić ma zieleni urządzona, w tym zieleni wysoka i średniowysoka.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od „ZP1” do „ZP4” ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleni izolacyjno-rekreacyjna.

2. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami od „ZP1” do „ZP3”:

- a) dopuszcza się poprowadzenie ścieżki pieszej lub pieszko-rowerowej o maksymalnej szerokości do 3m przy zachowaniu równej odległości od istniejących szpalerów drzew;
- b) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew;

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „ZP4”:

- a) obowiązuje lokalizacja dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych;
- b) ustala się zakaz grodzenia;

4. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się, iż co najmniej 75% powierzchni terenu stanowić ma zieleni urządzona, w tym zieleni wysoka i średniowysoka.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 24. Traci moc uchwała nr XXVII/130/2000 Rady Gminy Czernica z dnia 21.11.2000r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Chrzastawa Mała gmina Czernica oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Przewodniczący Rady Gminy

ADWOKAT  
*Monika Skrzypek-Patwoda*  
Monika Skrzypek-Patwoda

Załącznik nr 2

do Uchwały N

do Uchwały Nr ...../...../2020

Rady Gminy Czernica

z dnia ..... lutego 2020r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CHRZĄSTA WA MAŁA PRZY UL. GAJOWEJ W GMINIE CZERNICA

W związku z nieuwzględnionymi uwagami, Rada Gminy Czernica dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.).

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1.	30.12.2019 r.	Osoba fizyczna (*)	Uwaga 1 Przedstawiony nowy układ komunikacyjny ulicy Gajowej (od ulicy Malinowej i Pogodnej, w stosunku do obecnie istniejącego planu, przenosi cały ruch samochodowy na stronę zachodnią ulicy bezpośrednio przy położonych po tej stronie zabudowaniach. W obecnym planie ruch	dz. nr 465/39, AM-1, obręb: Chrząstawa Mała	KDD1, MNU §15				uwaga 1 uwaga 2 uwaga 3	Ad.1 Rozwiązanie takie zostało wybrane ze względu na posadzony szpaler lipowy od strony wschodniej ul. Gajowej oraz mniejsze koszty budowy drogi w całości tzn. nie podzielonej na dwa pasy z zielenią po środku jak to jest w obowiązującym MPZP z 2000r.







**Załącznik nr 3  
do Uchwały NR ...../...../2020  
Rady Gminy Czernica  
z dnia ..... lutego 2020r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

**Uzasadnienie**

**Uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.)**

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiła uchwała Nr VIII/49/2015 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastawa Mała przy ul. Gajowej.

Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby ustalenia nowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych co ma usprawnić m.in. proces inwestycyjny w granicach przedstawionych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały jak również umożliwić zagospodarowanie części terenu na planowany przystanek "Chrzastawa Mała" na trasie linii kolejowej relacji Jelcz Miłoszyce - Wrocław Sołtysowice. Projekt jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica przyjętego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007r. ze zm.

**1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.**

**1.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

Wymagania spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w tekście uchwały jak również na załączniku nr 1 – rysunku planu. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy. W tekście uchwały wymagania spełnione zapisami: §9 i §14-23, które określają w sposób szczegółowy funkcje terenu, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury a także dotyczącymi zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

**1.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §6 i §8, określającym zasady kształtowania krajobrazu oraz szczegółowe ustalenia w §14-23, określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu oraz warunków i potrzeb inwestycyjnych.

**1.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §6, §16, §17 i §23 określającym zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

Projekt planu nakłada obowiązek zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej oraz reguluje zasady odprowadzania wód opadowych. Ponadto projekt planu nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018r. poz 1614 ze zm.). Projekt planu wprowadza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znacząco negatywnego oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został zaakceptowany bez uwag przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu.

Projektu planu nie wymagał wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze.

**1.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Na terenie objętym przystąpieniem do planu miejscowego nie wyznacza się stref ochronnych ze względu na brak występowania takich elementów.

**1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 14-15 oraz



w § 19 dotyczący miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Projekt planu wprowadza lub uzupełnia istniejące przeznaczenie terenu z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną. Projekt planu nie wprowadza nowych terenów pod zabudowę w stosunku do obowiązujących ustaleń planu miejscowego, wymagających realizacji dodatkowej infrastruktury technicznej, zmienia tylko funkcje części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z nieuciążliwymi usługami.

Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Daje możliwość wykorzystania obszaru uzbrojonego i zaopatrzonego w infrastrukturę techniczną. W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny.

W wyniku uchwalenia planu miejscowego następuje obowiązek przejęcia gruntów pod realizację celów publicznych – dotyczy to części terenów przeznaczonych pod drogi KDD1, KDD2 i KDL. Dokładna analiza wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiona jest w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

**1.7. Prawo własności:** Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich za wyjątkiem części terenów niezbędnych do poszerzenia dróg o których mowa w punkcie 1.6. o łącznej powierzchni 457,33m<sup>2</sup> dla realizacji celu publicznego. Ustalenia planu określając przeznaczenie i warunki zabudowy wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności, co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności.

**1.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

**1.9. Potrzeby interesu publicznego:** Wymagania spełnione poprzez zachowanie spójnego układu komunikacyjnego dróg publicznych oraz wewnętrznych – zapewniającego dostęp do działek przeznaczonych pod inwestycje budowlane a także poprzez wyznaczenie terenu parkingu "parkuj&jedź" dla obsługi transportu publicznego związanego z budową przystanku kolejowego "Chrzastawa Mała" na trasie linii kolejowej relacji Jelcz Miłoszyce - Wrocław Sołtysowice.

Ze względu na prognozowany wzrost liczby mieszkańców jak również wzrost ruchu związanego z planowaną budową przystanku kolejowego oraz połączeniem z sąsiednią wsią Wojnowice, wzdłuż głównej osi komunikacyjnej - ulicy Gajowej, postanowiono zwiększyć obszar dopuszczający budowę obiektów dla nieuciążliwych usług.

**1.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy §11, określającego zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

**1.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art.54 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W dniu 25.11.2016r. Wójt Gminy Czernica, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Monitora Urzędowego, zamieścił ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastawa Mała przy ul. Gajowej, jak również o wszczęciu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ww. planu. W dokumentach tych poinformował, że zainteresowani mogą składać wnioski do w/w planu miejscowego w terminie do dnia 28.12.2016r.

Projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień przez organy zgodnie z ich właściwością miejscową i rzeczową, został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko. W dniu 17.09.2019r. Wójt Gminy Czernica, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Monitora Urzędowego zamieścił ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dostępny do publicznego wglądu w terminie od 24.09.2019r. do 15.10.2019r. w siedzibie Urzędu Gminy Czernica oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 11.10.2019r. Uwagi do planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko można było składać w terminie do 30.10.2019r.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi do projektu planu, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Wójta gminy Czernica nr 97/2019 z dnia 18 listopada 2019r.

Po uwzględnieniu części uwag oraz dokonaniu zmian w projekcie planu, Wójt Gminy Czernica, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Monitora Urzędowego w dniu 27.11.2019r. ponowił ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dostępny do publicznego wglądu w terminie od 4.12.2019r. do 30.12.2019r. w siedzibie Urzędu Gminy Czernica oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 23.12.2019r. Uwagi do planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko można było składać w terminie do 14.01.2020r.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi do projektu planu, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Wójta gminy Czernica nr 0050.7.2020 z dnia 22 stycznia 2020r.

**1.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu. Wszystkie czynności udokumentowano (zgodnie z pkt.1.11).

**1.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Na terenie objętym przystąpieniem do planu miejscowego występuje sieć wodociągowa, nie ma problemów z zaopatrzeniem w wodę.

**1.14. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** Zmiana planu spowodowana była uzasadnioną potrzebą uwzględnienia wniosków mieszkańców w zakresie zmiany istniejącej, obowiązującej linii zabudowy mieszkaniowej, wyznaczenia terenu publicznego przeznaczonego na przystanek kolejowy relacji Jelcz Miłoszyce - Wrocław Sołtysowice, korektą układu komunikacyjnego w zakresie poszerzenia parametrów drogi lokalnej - KDL do min.10m oraz wydzielenia z pasów drogowych zieleni izolacyjno-rekreacyjnej. Ustalenia projektu planu powstały w oparciu o wnioski z powyższych analiz.

**1.15 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

**1.15.1 kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego. Tereny te wyznaczane były z uwzględnieniem i wykorzystaniem istniejącego i planowanego układu komunikacyjnego.

**1.15.2 zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych:** Warunek zapewniony poprzez zapisy §14-15 oraz §23, które dopuszczają wydzielanie ciągów pieszych w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

z nieuciążliwymi usługami oraz terenów zieleni izolacyjno rekreacyjnej.

#### **1.15.3 dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

**1.15.3.1 na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz.1612 oraz z 2005r. Nr 17, poz.141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** Teren objęty opracowaniem planu obejmuje tereny w części zabudowane oraz przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastaw Mała - uchwała Nr XVII/130/2000 Rady Gminy Czernica z dnia 21 listopada 2000r. Zmiana planu ma charakter regulacyjny, wprowadzający korekty w ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.

**1.15.3.2 na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 1, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w pkt. 1; 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:** Nowa zabudowa wprowadzana jest w granicach terenów o których mowa w pkt. 1. i w całości pokrywa się z przeznaczeniem terenów pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2000r.

#### **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Czernica, przyjętej uchwałą Nr XX/152/2016 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2016r.

#### **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W związku z realizacją miejscowego planu przewiduje się wydatki z budżetu gminy z tytułu budowy nawierzchni dróg, budowy kanalizacji oraz konieczności wykupu lub przejęcia nieruchomości od innych podmiotów związanych z poszerzeniem dróg publicznych.

Największym kosztem finansowym dla budżetu gminy będzie wydatek na wykonanie kanalizacji sanitarnej oraz nawierzchni dróg dojazdowych i lokalnych (z odwodnieniem).

Na potrzeby prognozy obliczono szacunkowo koszt budowy sieci kanalizacyjnej w drogach publicznych: KDL i KDD1-KDD4 o łącznej długości 2.260 m. Określono najniższe szacunkowe koszty budowy sieci kanalizacji sanitarnej na około 360 zł/mb. W związku z tym koszt budowy szacuje się na ok. 813.600,00 zł.

W związku z koniecznością wykonania nawierzchni utwardzonych ww. dróg o łącznej powierzchni 24.087 m<sup>2</sup> wraz z odwodnieniem, przyjmuje się koszt jednostkowy wykonania nawierzchni na 480 zł/m<sup>2</sup>, co spowoduje łączny koszt w kwocie 11.561.760,00 zł.

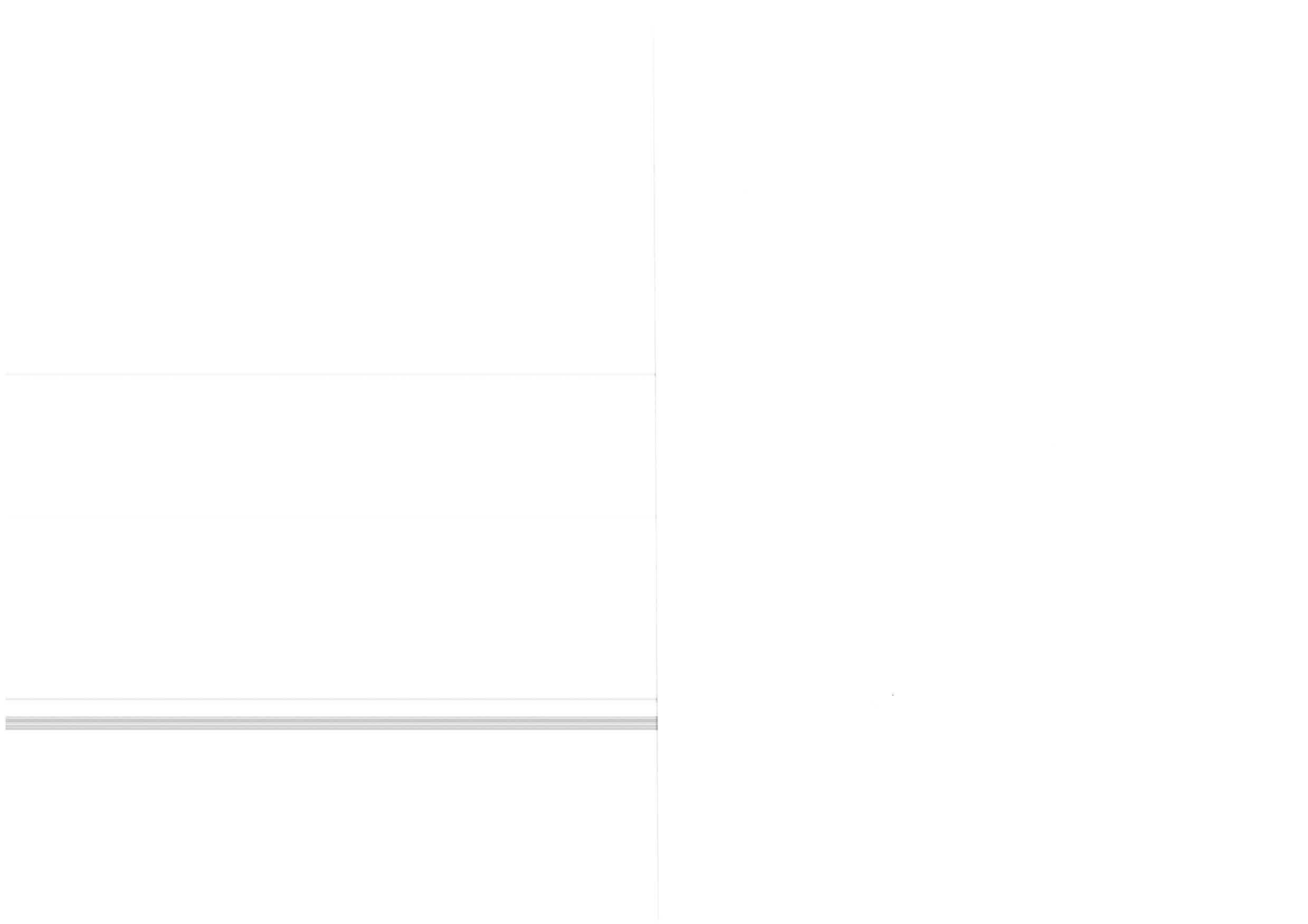
W wyniku uchwalenia planu miejscowego następuje obowiązek przejęcia gruntów pod realizację celów publicznych – dotyczy to części terenów przeznaczonych pod drogi KDD1, KDD2 i KDL o łącznej pow. 457,33 m<sup>2</sup>. Przewidywany koszt wykupu wyniesie ok. 16.000,00 zł (koszt jednostkowy ok. 35 zł/m<sup>2</sup>).

Przy wyżej opisanych założeniach, prognoza przewiduje ujemny bilans pod warunkiem realizacji inwestycji: budowa sieci sanitarnej i dróg. Jednak pozytywnie należy ocenić pozafinansowe skutki uchwalenia MPZP dla rozwoju miejscowej społeczności. Przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań i przyjętych założeń, dla potrzeb niniejszej prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, analizowany teren spełnia kryteria zasadności opracowania takiego planu.

Wobec powyższego przedkłada się do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastawa Mała przy ul. Gajowej, gmina Czernica.

*Zastępca Wójta*  
*Andrzej Czech*







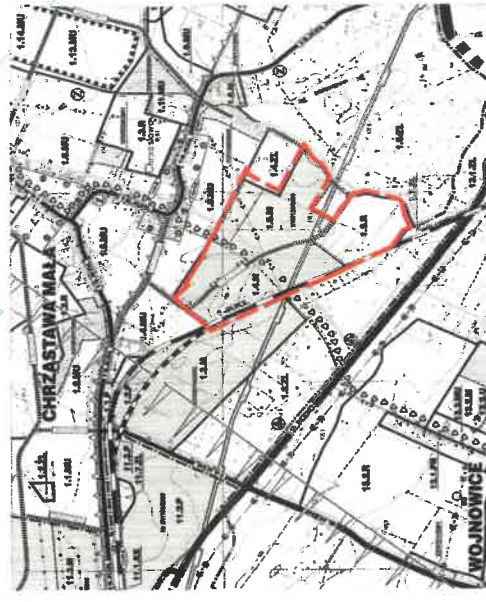


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wsi CHRZĄSTAWA MAŁA przy ul. Gałowej (gmina Czernica)

skala 1:1000

ZARZĄDNIK DO UCHWAŁY  
NR ...../2019  
RADY GMINY CZERNICA  
z dnia ..... 2019r.

WYTYCZNE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA  
Uchwała nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007r. z 20 zm.  
skala: 1:10 000



## LEGENDA

	GRANICA OGRANICZAJĄCA
	LINE OGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH UŻYTKOWANIA
	OSOWIAJĄCE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEMKALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z NIELOKALNYMI USŁUGAMI
	TERENY ROLNE Z ZAKŁESEM ZABUDOWY
	KODY POWIERZCHNIOWE (ROWY MELIORACYJNE)
	STACJA TRANSFORMATOROWA
	TERENY DRÓG LOKALNYCH
	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
	TERENY DRÓG WEWNETRZNYCH
	TEREN PARKINGU "PARKUJ I JEŹDź" DŁA OBSŁUGI TRANSPORTU PUBLICZNEGO ORAZ KOLEI
	TEREN ZIELNI DOŁĄCZNO-REKREACYJNEJ
	MIEJSCE WSKAZANIA SZEROKOŚCI DRÓG W METRACH
	NAPOWIETRZNE LINIE ENERGETYCZNE
	SREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
	STREFA 30M OD TERENÓW KOLEJOWYCH Z ZAKŁESEM ZABUDOWY
	ZASIEG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD POZIOMYCH GŁĘB 320



