DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 czerwca 2026 r.

Poz. 2778

UCHWAŁA NR XXVI/214/2026
RADY GMINY CZERNICA

z dnia 27 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Chrząstawa Mała, gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) 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), oraz w związku z uchwałą nr LII/502/2023 Rady Gminy Czernica z dnia 23 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Chrząstawa Mała, gmina Czernica oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica", zatwierdzonego uchwałą nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. z późn. zm. (ostatnia zmiana: uchwała nr LI/485/2023 Rady Gminy Czernica z dnia 24 maja 2023 r.), Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Chrząstawa Mała, gmina Czernica, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik nr 1 w skali 1:2000;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

3. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) obowiązująca ciągła linia zabudowy;

6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

7) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

8) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;

9) dominanta;

10) punkt szczególny;

11) obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków;

12) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego;

13) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

14) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

15) strefa zieleni;

16) strefa ciągu pieszo-rowerowego;

17) strefa parkingu;

18) strefa garaży;

19) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, stanowiąc jedynie informację.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) „dominancie” – należy przez to rozumieć część budynku, wyróżniającą się na tle zespołu zabudowy i przyciągającą uwagę obserwatora ze względu na swoją wysokość oraz indywidualne cechy architektoniczne lub konstrukcyjne;

2) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;

3) „istniejącej zabudowie” – należy przez to rozumieć:

a) budynki lub budowle, ujawnione w ewidencji gruntów i budynków do dnia wejścia w życie planu miejscowego,

b) budynki lub budowle, możliwe do realizacji lub realizowane na podstawie zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych (bez wniesionego sprzeciwu) lub prawomocnego pozwolenia na budowę, wydanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego;

4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:

a) podziemne części budynków,

b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),

c) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m^2, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,

d) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 30% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,

e) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,

f) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;

5) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku, przynajmniej na 70% swojej długości;

6) „obowiązującej ciągłej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna na całej swojej długości, o ile ustalenia przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

7) „pasie zieleni” – należy przez to rozumieć pas drzew (nasadzonych w odległościach do 10 m, o docelowej wysokości przekraczającej 5 m) i krzewów, w ramach którego lokalizacja drzew i krzewów może podlegać przesunięciom, a jego przerwanie jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojść i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

8) „reprezentacyjnym zagospodarowaniu przestrzeni” – należy przez to rozumieć jednolite ukształtowanie posadzki, z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia;

9) „szczególnych wymaganiach architektonicznych” – należy przez to rozumieć wymóg wysokiego poziomu estetycznego obiektu, ukształtowania jego formy oraz zastosowanie na elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;

10) „szerokości zabudowy” – należy przez to rozumieć szerokość elewacji frontowej mierzoną między zewnętrznymi krawędziami skrajnych ścian budynku;

11) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków.

§ 4. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się łączną lub zamienną realizację przeznaczenia, określonego w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się miejsca do parkowania, parkingi, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy i obowiązujące ciągłe linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy działki budowalnej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 1 i przepisów odrębnych;

3) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy lub obowiązujące linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z przepisami ogólnymi i przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

4) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży, obowiązujące linie zabudowy i obowiązujące ciągłe linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy, o ile ustalenia przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

5) w granicach działki budowlanej geometria i pokrycie głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać do geometrii i pokrycia dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

6) zakazuje się podpiwniczeń budynków;

7) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;

8) dopuszcza się pokrycie dachów, tarasów i stropów powierzchnią trwale porośniętą roślinnością, z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin, z uwzględnieniem przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;

9) dopuszcza się pokrycie elewacji roślinnością zakorzenioną wzdłuż ściany zewnętrznej nadziemnej części budynku;

10) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie liczby kondygnacji, wysokości zabudowy, geometrii i pokrycia dachów;

11) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;

12) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;

13) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w przepisach szczegółowych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną;

14) ustalenia przepisów szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie mają zastosowania w przypadku działek o powierzchni mniejszej niż tam ustalona, wydzielonych przed datą wejścia w życie planu miejscowego oraz w przypadku działek o powierzchni mniejszej niż tam ustalona, uzyskanych po wydzieleniu zapisanych w planie miejscowym terenów komunikacji oznaczonych symbolami: **KDZ**, **KDL**, **KDD, KR**, **KR-KP** i **KP** oraz terenów zieleni oznaczonych symbolami: **ZN** i **ZP**.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) tereny oznaczone symbolami: **MN**, **MNW**, **MNB** i **MNS** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

3) tereny oznaczone symbolami: **MN-U**, **MN-U-INS, MNW-U**, i **MNS-U** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

4) tereny oznaczone symbolami: **UZ-UE** i **US-UK**, stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

5) tereny oznaczone symbolami: **UT-US**, **US-ZP** i **ZP**, stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

6) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą i inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i obejmującą historyczny układ ruralistyczny wsi Chrząstawa Mała, wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

2) w strefie, o której mowa w pkt 1 przedmiotem ochrony są:

a) zabudowa historyczna o zachowanym i czytelnym układzie przestrzennym z wykształconymi cechami architektury regionalnej oraz historyczna forma budynków,

b) historyczny układ ruralistyczny uwzględniający zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania: układ dróg, zieleni o wartościach historyczno-urbanistycznych, podział i sposób zagospodarowania działek;

3) w strefie, o której mowa w pkt 1:

a) dopuszcza się przebudowywanie istniejącej zabudowy w oparciu o zabudowę historyczną oraz jej kompozycję przestrzenno–architektoniczną, w zakresie lokalizacji, rozplanowania zabudowy, skali, formy bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, użytych form architektonicznych, kolorystyki, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, użytych materiałów wykończeniowych, przy czym w przypadku budynków historycznych nakazuje się zachować lub odtworzyć ich historyczne cechy,

b) nakazuje się harmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie rozplanowania, skali, lokalizacji, wysokości budynków, formy i kolorystyki dachów, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego – w nawiązaniu do zabudowy historycznej,

c) nakazuje się nawiązywać współczesnymi formami architektonicznymi do zabudowy historycznej,

d) dopuszcza się wyłącznie elewacje ceglane lub tynkowane o stonowanej kolorystyce: biele, beże i jasne szarości – w nawiązaniu do zabudowy historycznej,

e) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding,

f) zakazuje się montażu na elewacjach frontowych budynków elementów technicznych urządzeń klimatyzacyjnych, odbioru telewizji satelitarnej, przewodów wentylacyjno-spalinowych i innych do nich podobnych,

g) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych,

h) dopuszcza się obiekty i urządzenia telekomunikacyjne wyłącznie w formie uwzględniającej walory historyczne obiektów oraz zabytkowego układu ruralistycznego,

i) dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako podziemne, kablowe,

j) nakazuje się zachować historyczne nawierzchnie kamienne,

k) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,

l) dopuszcza się lokalizację silosów oraz zbiorników na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nieeksponowanych, których wysokość zabudowy nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej,

m) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w obrębie zespołów folwarcznych lub zagród wyłącznie w miejscach nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie czworoboku, lub układu zabudowy,

n) zakazuje się dominacji nowej zabudowy nad zabudową historyczną;

4) ustala się dwie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i obejmujące obszar otuliny dla historycznego układu ruralistycznego wsi Chrząstawa Wielka, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

5) w strefach, o których mowa w pkt 4 przedmiotem ochrony jest ekspozycja zabudowy historycznej oraz historycznego układu ruralistycznego;

6) w strefach, o których mowa w pkt 4:

a) nakazuje się zachować i eksponować elementy historycznego układu przestrzennego i zieleń wysoką,

b) nakazuje się zharmonizować nową zabudowę z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej oraz materiału, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,

c) nakazuje się przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz zabudowy historycznej,

d) nakazuje się preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących już form zainwestowania terenu,

e) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

7) ustala się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i obejmującą historyczny układ ruralistyczny wsi Chrząstawa Mała;

8) w strefie, o której mowa w pkt 7 przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne wsi Chrząstawa Mała, posiadającej metrykę średniowieczną;

9) w strefie, o której mowa w pkt 7, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne;

10) ustala się ochronę obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu miejscowego:

a) budynek gospodarczy (stodoła), przy ul. Wrocławskiej 93-95,

b) restauracja (dawniej Dom Ludowy), przy ul. Wrocławskiej 97,

c) dom mieszkalny, przy ul. Kolejowej 8,

d) dom mieszkalny, przy ul. Leśnej 34,

e) dom mieszkalny, przy ul. Leśnej 35,

f) dom mieszkalny, przy ul. Leśnej 39,

g) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 2,

h) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 8,

i) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 11,

j) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 48,

k) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 61,

l) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 68,

m) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 73,

n) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 82,

o) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 84;

11) dla obiektów, o których mowa w pkt 10 obowiązują następujące ustalenia:

a) nakazuje się zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz tektonikę elewacji budynków,

b) nakazuje się stosować oryginalny rodzaj pokrycia dachowego,

c) nakazuje się stosować kolorystykę i materiały budowlane nawiązujące do rozwiązań stosowanych w zabudowie historycznej, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,

d) nakazuje się zachować lub odtworzyć kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

e) nakazuje się zachować lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, w tym kształt i podział skrzydeł okiennych i drzwiowych,

f) dopuszcza się montowanie elementów instalacji technicznych na elewacji pod warunkiem uwzględnienia wartości zabytkowych obiektów.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się stosowanie nawierzchni spójnych pod względem: form, materiałów, wzorów i stylu;

2) nakazuje się zagospodarowanie dojść jako przestrzeni wolnych od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniające dostępność bez ograniczeń zwłaszcza dla osób ze szczególnymi potrzebami;

3) dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych, z wyłączeniem terenów komunikacji oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD, KR**, **KR-KP** i **KP**;

5) dla tymczasowych obiektów usługowych, o których mowa w pkt 4:

a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m,

b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

2) na obszarze, o którym mowa w pkt 1 obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz dodatkowe ograniczenia określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: dla przeznaczeń terenów innych niż rolne i leśne:

1) ustala się minimalną wielkość działki na:

a) 1000 m^2 na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN**, **MNW** i **MNW-U**,

b) 800 m^2 na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN**, **MNB**,

c) 500 m^2 na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **MNS**,

d) 800 m^2 na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN-U** i **MN-U-INS**,

e) 400 m^2 na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub w ramach przeznaczenia terenu usług, na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **MNS-U**,

f) 500 m^2 w ramach przeznaczenia terenu usług na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN-U**, **MN-U-INS** i **MNW-U**,

g) 500 m^2 na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **U**, **UZ-UE**, **UE-US** i **US-UK**,

h) 2000 m^2 na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **US-ZP**, **U-PP** i **U-PP-PS**,

i) 5000 m^2 na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem **UT-US**, **U-PS-PEF**,

j) 1 m^2 dla pozostałych przeznaczeń terenów innych niż rolne i leśne;

2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na:

a) 20 m na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN**, **MNW** i **MNW-U**,

b) 16 m na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN**, **MNB**,

c) 10 m na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **MNS**,

d) 16 m na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **MN-U** i **MN-U-INS**,

e) 10 m na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub w ramach przeznaczenia terenu usług, na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **MNS-U**,

f) 10 m w ramach przeznaczenia terenu usług na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN-U**, **MN-U-INS** i **MNW-U**,

g) 20 m na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **U**, **UZ-UE**, **UE-US** i **US-UK**,

h) 30 m na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **US-ZP**, **U-PP** i **U-PP-PS**,

i) 50 m na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem **UT-US**, **U-PS-PEF**,

j) 1 m dla pozostałych przeznaczeń terenów innych niż rolne i leśne;

3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;

4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 i 2, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:

a) minimalną wielkość działki ustala się na 1 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego, obejmującą obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych;

2) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV w odległości 7 m od osi linii po obu stronach, nakazuje się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez:

a) ul. Wrocławską (**1KDZ)** relacji Wrocław – Chrząstawa Wielka,

b) drogę powiatową Nr 1928D (**2KDZ** i **3KDZ**) relacji ul. Wrocławska (**1KDZ)** – droga powiatowa Nr 1535D/Wojnowice,

c) ul. Leśną (**1KDL**) relacji ul. Wrocławska (**1KDZ)** – Jelcz Laskowice,

d) ul. Gajową (**2KDL** i **3KDL**) relacji ul. Stawowa – droga powiatowa Nr 1535D,

e) ul. Wspólną (**4KDL**) relacji ul. Leśna (**1KDL**) – Chrząstawa Wielka,

f) ul. Rzemieślniczą (**6KDL**) relacji ul. Wrocławska (**1KDZ)** – ul. Borowa,

g) linię kolejową nr 292 (**1KKK**) relacji Wrocław - Jelcz Laskowice;

2) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających dojazdu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dostęp do niej przez drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;

3) w przypadku dojazdu, o którym mowa w pkt 2 nieposiadającego kontynuacji nakazuje się zakończyć go placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zakazuje się lokalizacji instalacji, w których energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania lub gromadzenia ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zbiorników wodnych lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych, z wyłączeniem terenów komunikacji oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD, KR** i **KR-KP**,

d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: zaopatrzenie w energię cieplną nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie telekomunikacji: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;

9) w zakresie gospodarowania odpadami: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

10) w zakresie melioracji:

a) dopuszcza się realizację nowych, poszerzanie lub zmianę przebiegu istniejących, a także odtworzenie zlikwidowanych rowów melioracyjnych,

b) dopuszcza się częściowe lub całkowite zarurowywanie odcinków istniejących rowów w ramach terenów komunikacji oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KR** i **KR-KP**, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) w przypadku konieczności zapewnienia dojścia lub dojazdu do działki dopuszcza się częściowe zarurowywanie odcinków istniejących rowów w ramach terenów niewymiennych w lit. b, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: stawki procentowe ustala się na:

1) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami **US-UK**, **KDZ**, **KDL** i **KDD**;

2) 30% dla pozostałych terenów.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą planu miejscowego.

§ 17. W zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1) na obszarze objętym planem miejscowym występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

a) kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,

b) kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów,

c) rewitalizacja linii kolejowej nr 292 na odcinku Jelcz Miłoszyce - Wrocław Sołtysowice w celu przywrócenia przewozów pasażerskich we Wrocławskim Obszarze Funkcjonalnym;

2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w pkt 1 lit. a oraz b, ustala się tożsame z granicami planu miejscowego;

3) granicę terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o której mowa w pkt 1 lit. c, ustala się tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów **1KKK** i **1KOO-KOP**.

§ 18. W zakresie granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych: część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w granicach terenu zamkniętego, ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obejmującego linię kolejową nr 292.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1MN** do **81MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,50;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 7 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

6) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na:

a) 20 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,

b) 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych;

7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;

8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 2 na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

9) ustala się geometrię dachów na:

a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

10) ustala się pokrycie dachów:

a) w kolorze ceglastym, grafitowym, brązowym lub ich odcieniach,

b) jak w lit. a albo dowolne w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 1000 m^2 na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 800 m^2 na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1MNW** do **52MNW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające na terenach **9MNW, 10MNW i 25MNW**:

a) teren usług rzemieślniczych,

b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

c) teren usług biurowych.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, wyłącznie w budynkach mieszkalnych lub na obszarze obejmującym nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,50;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 7 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

6) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 20 m;

7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;

8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 2 na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

9) ustala się geometrię dachów na:

a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

10) ustala się pokrycie dachów:

a) w kolorze ceglastym, grafitowym, brązowym lub ich odcieniach,

b) jak w lit. a albo dowolne w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m^2 na każdy lokal mieszkalny.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenach **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **19MNW**, **32MNW**, **33MNW** i **34MNW**, dla których:

1) nakazuje się zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej na 80% powierzchni tej strefy w granicach działki budowlanej;

2) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;

3) nakazuje się zachować istniejące drzewa, z zastrzeżeniem drzew zagrażających bezpieczeństwu lub uniemożliwiających realizację prac budowlanych oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1MNB** do **4MNB**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,50;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 13 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 7 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

6) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 10 m;

7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;

8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 2 na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

9) ustala się geometrię dachów na:

a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

10) ustala się pokrycie dachów:

a) w kolorze ceglastym, grafitowym lub ich odcieniach,

b) jak w lit. a albo dowolne w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m^2 na każdy lokal mieszkalny.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1MNS** i **2MNS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,50;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 13 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 7 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

6) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 10 m;

7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;

8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 2 na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

9) ustala się geometrię dachów na:

a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

10) ustala się pokrycie dachów:

a) w kolorze ceglastym, grafitowym lub ich odcieniach,

b) jak w lit. a albo dowolne w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m^2 na każdy lokal mieszkalny.

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1MN-U** do **47MN-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 3,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy zagrodowej;

3) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu hurtowego,

c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b, także o charakterze rolniczym, w szczególności agroturystyki;

2) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, wyłącznie w ramach nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów:

a) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2,

b) związanych z dystrybucją paliw,

c) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,

d) myjni samochodowych,

e) strzelnic.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,40;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;

6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;

7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 2 na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

8) ustala się geometrię dachów na:

a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich, o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m;

9) ustala się pokrycie dachów:

a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym matowym,

b) jak w lit. a lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym matowym, albo dowolne w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich, o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m;

10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m^2 na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **48MN-U** do **84MN-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu hurtowego,

c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów:

a) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2,

b) związanych z dystrybucją paliw, z zastrzeżeniem pkt 2,

c) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,

d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych, z zastrzeżeniem pkt 2,

e) myjni samochodowych, z zastrzeżeniem pkt 2,

f) strzelnic;

2) zakazy, o których mowa w pkt 1 lit. a, b, d oraz e nie obowiązują dla terenów **48MN-U**, **80MN-U**, **81MN-U**, **82MN-U i 83MN-U**.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,40;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;

6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;

7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 2 na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

8) ustala się geometrię dachów na:

a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

9) ustala się pokrycie dachów:

a) w kolorze ceglastym, grafitowym, brązowym lub ich odcieniach,

b) jak w lit. a albo dowolne w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m^2 na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na terenach **80MN-U**, **81MN-U**, **82MN-U i 83MN-U** dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w ramach terenów **82MN-U i 83MN-U**, dla której nakazuje się realizację pasa zieleni.

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego **85MN-U** i **86MN-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu hurtowego,

c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

d) teren usług turystyki,

e) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,

f) teren usług biurowych i administracji,

g) teren usług edukacji – szkoła ponadpodstawowa.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zakazuje się lokalizacji obiektów:

1) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2;

2) zamieszkania zbiorowego;

3) związanych z dystrybucją paliw;

4) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów;

5) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;

6) myjni samochodowych;

7) strzelnic.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,50;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;

6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;

7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 2 na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

8) ustala się geometrię dachów na:

a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

9) ustala się pokrycie dachów:

a) w kolorze ceglastym, grafitowym, brązowym lub ich odcieniach,

b) jak w lit. a albo dowolne w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m^2 na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub stacji paliw płynnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1MN-U-INS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,

c) teren stacji paliw płynnych;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu hurtowego,

c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zakazuje się lokalizacji obiektów:

1) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2,

2) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,

3) strzelnic;

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;

6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;

7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 2 na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

8) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych poniżej 45° albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°;

9) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, grafitowym, brązowym lub ich odcieniach, albo dowolne w przypadku dachów płaskich;

10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m^2 na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której nakazuje się realizację pasa zieleni.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1MNW-U** do **4MNW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zakazuje się lokalizacji obiektów:

1) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2;

2) związanych z dystrybucją paliw;

3) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów;

4) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;

5) myjni samochodowych;

6) strzelnic.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,40;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 7 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

6) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 20 m;

7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;

8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 2 na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

9) ustala się geometrię dachów na:

a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

10) ustala się pokrycie dachów:

a) w kolorze ceglastym, grafitowym, brązowym lub ich odcieniach,

b) jak w lit. a albo dowolne w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

11) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m^2 na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

§ 28. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1MNS-U** do **4MNS-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów:

a) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2,

b) związanych z dystrybucją paliw,

c) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,

d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;

2) nakazuje się realizację lokali użytkowych przynajmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych, sytuowanych wzdłuż obowiązującej ciągłej linii zabudowy w części przylegającej do terenu **1KOR-ZP**;

3) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się realizację podcieni o szerokości minimum 2,5 m, zlokalizowanych w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, sytuowanych wzdłuż obowiązujących ciągłych linii zabudowy i przylegających do terenu **1KOR-ZP**;

2) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,00;

3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 13 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 7 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

7) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 12 m;

8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, w tym trzecia w poddaszu użytkowym;

9) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 2 na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

10) ustala się geometrię dachów na:

a) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

11) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, grafitowym lub ich odcieniach;

12) ustala się układ kalenicowy budynków sytuowanych wzdłuż obowiązującej ciągłej linii zabudowy;

13) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 400 m^2 na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) ustala się strefy garaży, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których nakazuje się realizację garaży lub budynków gospodarczych, sytuowanych wzdłuż obowiązujących linii zabudowy;

2) ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których nakazuje się zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej na 80% powierzchni tej strefy w granicach działki budowlanej.

§ 29. 1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów:

a) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2,

b) związanych z dystrybucją paliw,

c) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,

d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,

e) myjni samochodowych,

f) strzelnic;

2) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,00;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,60;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°;

8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym matowym.

§ 30. 1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **2U** do **10U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów:

a) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2,

b) związanych z dystrybucją paliw,

c) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,

d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,

e) myjni samochodowych,

f) strzelnic;

2) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,80;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych poniżej 45° albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°;

8) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, grafitowym, brązowym lub ich odcieniach, albo dowolne w przypadku dachów płaskich.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w ramach terenu **2U**, dla której nakazuje się realizację pasa zieleni.

§ 31. 1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego **11U**, **12U**, **13U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów:

a) o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2,

b) związanych z dystrybucją paliw,

c) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów,

d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,

e) myjni samochodowych,

f) strzelnic;

2) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;

3) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,20;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 m;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

8) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, grafitowym lub ich odcieniach;

9) ustala się, że co najmniej 50% powierzchni zajętej przez naziemne miejsca do parkowania nakazuje się zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną wegetację roślin.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) ustala się strefy ciągów pieszo-rowerowych, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których:

a) nakazuje się zagospodarowanie w formie wspólnej dla ruchu pieszego i rowerowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

b) zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych,

c) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania samochodów;

2) ustala się strefy parkingów, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których nakazuje się realizację naziemnych miejsc do parkowania;

3) ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których nakazuje się realizację pasa zieleni.

§ 32. 1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **14U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług rzemieślniczych,

d) teren usług turystyki,

e) teren usług gastronomii,

f) teren usług biurowych.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 wyłącznie w formie obiektów służących realizacji celów publicznych;

2) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;

3) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,20;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 m, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dla dominanty, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, ustala się:

a) minimalną wysokość zabudowy przewyższającą wysokość pozostałej części budynku o 3 m,

b) maksymalną wysokość zabudowy na 20 m;

7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, w tym trzecia w poddaszu użytkowym;

8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

9) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

10) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, grafitowym lub ich odcieniach;

11) ustala się, że co najmniej 50% powierzchni zajętej przez naziemne miejsca do parkowania nakazuje się zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną wegetację roślin.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) ustala się dominantę, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której nakazuje się wyeksponowanie części budynku od strony terenów **4KDL** i **17KP**;

2) ustala się strefę ciągu pieszo-rowerowego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której:

a) nakazuje się zagospodarowanie w formie wspólnej dla ruchu pieszego i rowerowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

b) zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych,

c) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania samochodów;

3) ustala się strefę parkingu, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której nakazuje się realizację naziemnych miejsc do parkowania;

4) ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której nakazuje się realizację pasa zieleni.

§ 33. 1. Ustala się teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1UT-US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie:

1) teren usług turystyki;

2) teren usług sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,60;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,20;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych,

b) 1 na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej krytych obiektów usług sportu i rekreacji,

c) 1 na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni terenowych obiektów usług sportu i rekreacji;

7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

8) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, grafitowym lub ich odcieniach;

9) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5000 m^2.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 34. 1. Ustala się tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1UZ-UE** i **2UZ-UE**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren usług edukacji;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu detalicznego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, wyłącznie na potrzeby usług zdrowia i pomocy społecznej.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,80;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,40;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

8) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, grafitowym lub ich odcieniach.

§ 35. 1. Ustala się teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1UE-US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług edukacji,

b) teren usług sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren usług kultury i rozrywki.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 wyłącznie w formie obiektów służących realizacji celów publicznych;

2) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, wyłącznie w budynkach usług edukacji lub sportu i rekreacji, lub na obszarze obejmującym nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,00;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych,

b) 1 na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej krytych obiektów usług sportu i rekreacji,

c) 1 na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni terenowych obiektów usług sportu i rekreacji;

7) ustala się geometrię dachów na płaskie o spadku poniżej 12° albo dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;

8) ustala się pokrycie dachów dwuspadowych w kolorze ceglastym, grafitowym lub ich odcieniach.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 36. 1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1US-UK** i **2US-UK**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) teren usług kultury i rozrywki;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren usług edukacji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 wyłącznie w formie obiektów służących realizacji celów publicznych;

2) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, wyłącznie w budynkach usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki lub na obszarze obejmującym nie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,60;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,20;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych,

b) 1 na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej krytych obiektów usług sportu i rekreacji,

c) 1 na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni terenowych obiektów usług sportu i rekreacji;

7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°;

8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym matowym.

§ 37. 1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1US-ZP**, **2US-ZP** i **3US-ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie:

1) teren usług sportu i rekreacji;

2) teren zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację przeznaczeń, o których mowa w ust. 2 wyłącznie w formie obiektów służących realizacji celów publicznych w ramach terenów **1US-ZP** i **2US-ZP**.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,10;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,80;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,10;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych,

b) 1 na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej krytych obiektów usług sportu i rekreacji,

c) 1 na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni terenowych obiektów usług sportu i rekreacji;

7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych poniżej 45° albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°;

8) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, grafitowym, brązowym lub ich odcieniach, albo dowolne w przypadku dachów płaskich.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu nakazuje się zachować istniejące drzewa w ramach terenu **3US-ZP**, z zastrzeżeniem drzew zagrażających bezpieczeństwu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 38. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **4US-ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie:

1) teren usług sportu i rekreacji;

2) teren zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 wyłącznie w formie obiektów usług hipoterapii, jeździectwa rekreacyjnego lub sportowego.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,20;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,80;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,10;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych,

b) 1 na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej krytych obiektów usług sportu i rekreacji,

c) 1 na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni terenowych obiektów usług sportu i rekreacji;

7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych poniżej 45° albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°;

8) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, grafitowym, brązowym lub ich odcieniach, albo dowolne w przypadku dachów płaskich.

§ 39. 1. Ustala się teren usług lub produkcji przemysłowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1U-PP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) teren produkcji przemysłowej;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług turystyki,

b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

c) teren usług nauki,

d) teren usług edukacji,

e) teren usług sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,00;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych obiektów usługowych,

b) 1 na każdych 5 zatrudnionych;

7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych poniżej 45° albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°.

§ 40. 1. Ustala się tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1U-PP-PS** i **2U-PP-PS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) teren produkcji przemysłowej,

c) teren składów i magazynów;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług turystyki,

b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

c) teren usług nauki,

d) teren usług edukacji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,00;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych obiektów usługowych,

b) 1 na każdych 5 zatrudnionych;

7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych poniżej 45° albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°.

§ 41. 1. Ustala się teren usług lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1U-PS-PEF**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) teren składów i magazynów,

c) teren elektrowni słonecznej;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług turystyki,

b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

c) teren usług nauki,

d) teren usług edukacji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. c, w formie budowli i urządzeń służących do wytwarzania, konwersji, magazynowania i wprowadzania do sieci elektroenergetycznej energii wytworzonej z promieniowania słonecznego.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń, o których mowa w ust. 3 pkt 2, w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających z terenami **2KDZ** i **1KKK**;

2) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,80;

3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,40;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;

7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych obiektów usługowych,

b) 1 na każdych 5 zatrudnionych,

c) 1 na każde rozpoczęte 5 ha obszaru zajętego przez elektrownie słoneczne;

8) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych poniżej 45° albo płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 42. 1. Ustala się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1KDZ, 2KDZ** i **3KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się drogę klasy zbiorczej;

2) ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 43. 1. Ustala się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KDL** do **6KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się drogę klasy lokalnej;

2) ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 44. 1. Ustala się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KDD** do **43KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się drogę klasy dojazdowej;

2) ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 45. 1. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KR** do **130KR**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) ustala się strefę ciągu pieszo-rowerowego w ramach terenu **95KR**, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której:

a) nakazuje się urządzenie skrzyżowania w formie powierzchni wyniesionej do poziomu nawierzchni na terenach **1KR-KP** i **23KP**;

b) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni;

c) nakazuje się zagospodarowanie w formie wspólnej dla ruchu pieszego i kołowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

2) ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których nakazuje się realizację pasa zieleni;

3) ustala się strefy parkingów w ramach terenu **95KR**, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których nakazuje się realizację naziemnych miejsc do parkowania.

§ 46. 1. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KR-KP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) teren komunikacji pieszo-rowerowej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni;

2) nakazuje się zagospodarowanie w formie wspólnej dla ruchu pieszego i kołowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 47. 1. Ustala się tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KP** do **44KP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni dla terenów **17KP**, **21KP**, **22KP, 23KP** i **24KP**.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których nakazuje się realizację pasa zieleni.

§ 48. 1. Ustala się teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KKK**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2, w formie drogi kolejowej, budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się realizacji budynków;

2) dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 50 m;

4) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość terenu, o którym mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 49. 1. Ustala się teren obsługi podróżnych lub parkingu, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KOO-KOP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie:

1) teren obsługi podróżnych;

2) teren parkingu.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu nakazuje się lokalizację:

1) parkingu dla samochodów na co najmniej 30 miejsc do parkowania samochodów;

2) parkingu dla rowerów na co najmniej 50 miejsc do parkowania rowerów;

3) wiat z elementami zieleni pnącej.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1;

2) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,20;

3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,20;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;

7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

8) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której nakazuje się realizację pasa zieleni.

§ 50. 1. Ustala się teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KOR-ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie:

1) teren placu lub rynku;

2) teren zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni;

2) dopuszcza się obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,50.

§ 51. 1. Ustala się tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1IE** do **11IE**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1;

2) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60;

3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,25;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,60;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;

7) dopuszcza się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 0;

8) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

§ 52. 1. Ustala się tereny pompowni ścieków, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1IKP**, **2IKP**, **3IKP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren pompowni ścieków.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1;

2) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60;

3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,25;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,60;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;

7) dopuszcza się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 0;

8) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

§ 53. 1. Ustala się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1RN** do **19RN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 wyłącznie w formie użytków rolnych, stawów hodowlanych, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych lub dróg dojazdowych do gruntów rolnych;

2) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, wyłącznie w ramach nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako droga.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie w zakresie gospodarowania wodą w rolnictwie.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: części terenów **6RN**, **9RN**, **10RN** i **15RN** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla których dodatkowo nakazuje się:

1) zapewnienie swobodnego przepływu wód wezbraniowych;

2) stosowanie technologii i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;

3) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu w postaci nasypów lub grobli w przypadku lokalizacji stawów hodowlanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) zakazuje się nowych stawów hodowlanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

§ 54. 1. Ustala się tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1RNL** do **5RNL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren łąk i pastwisk.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 wyłącznie w formie łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych lub dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie w zakresie gospodarowania wodą w rolnictwie.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: tereny **1RNL** i **2RNL** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla których dodatkowo nakazuje się:

1) zapewnienie swobodnego przepływu wód wezbraniowych;

2) stosowanie technologii i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;

3) zabezpieczenie obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami powstałymi na skutek powodzi.

§ 55. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1WS** do **48WS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się mostki, kładki, przepusty oraz urządzenia wodne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: części terenów **1WS**, **2WS** i **3WS** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczania wynikające z przepisów odrębnych oraz nakazuje się:

1) stosowanie technologii i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;

2) zabezpieczenie obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami powstałymi na skutek powodzi.

§ 56. 1. Ustala się teren lasu, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1L**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren lasu.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się budynki i budowle związane z gospodarką leśną;

2) dopuszcza się parking leśny i urządzenia turystyczne;

3) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,30;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,60;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;

6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;

7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 2 na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

8) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

9) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, grafitowym lub ich odcieniach.

§ 57. 1. Ustala się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **2L** do **18L**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren lasu.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 58. 1. Ustala się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1ZN** do **9ZN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) nakazuje się realizację pasa zieleni w ramach terenów od **1ZN** do **5ZN**;

2) nakazuje się realizację trasy dla pieszych i rowerów w ramach terenu **8ZN**, łączącej teren **37KDD** i **3US-ZP**;

3) zakazuje się lokalizacji przegród uniemożliwiających przemieszczanie się zwierząt w ramach terenów **8ZN** i **9ZN**.

§ 59. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1ZP** do **23ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 wyłącznie w formie parku wiejskiego;

2) dopuszcza się obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;

3) obowiązują punkty szczególne, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w ramach terenów **3ZP**, **4ZP** i **16ZP**, w formie miejsc wymagających wyróżnionego zagospodarowania pod względem kompozycji przestrzennej lub funkcji orientacyjnej.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2 i 3;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów, o których mowa ust. 3 pkt 3 na 5 m;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,90.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu nakazuje się uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia oraz zachować istniejące drzewa, z zastrzeżeniem drzew zagrażających bezpieczeństwu lub uniemożliwiających realizację prac budowlanych.

§ 60. 1. Ustala się teren usług zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **24ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług gastronomii,

b) teren usług sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 wyłącznie w formie parku wiejskiego;

2) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, wyłącznie na obszarze obejmującym nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,10;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,80;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,10;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;

6) dopuszcza się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 0;

7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

8) ustala się pokrycie dachów w kolorze ceglastym, grafitowym lub ich odcieniach.

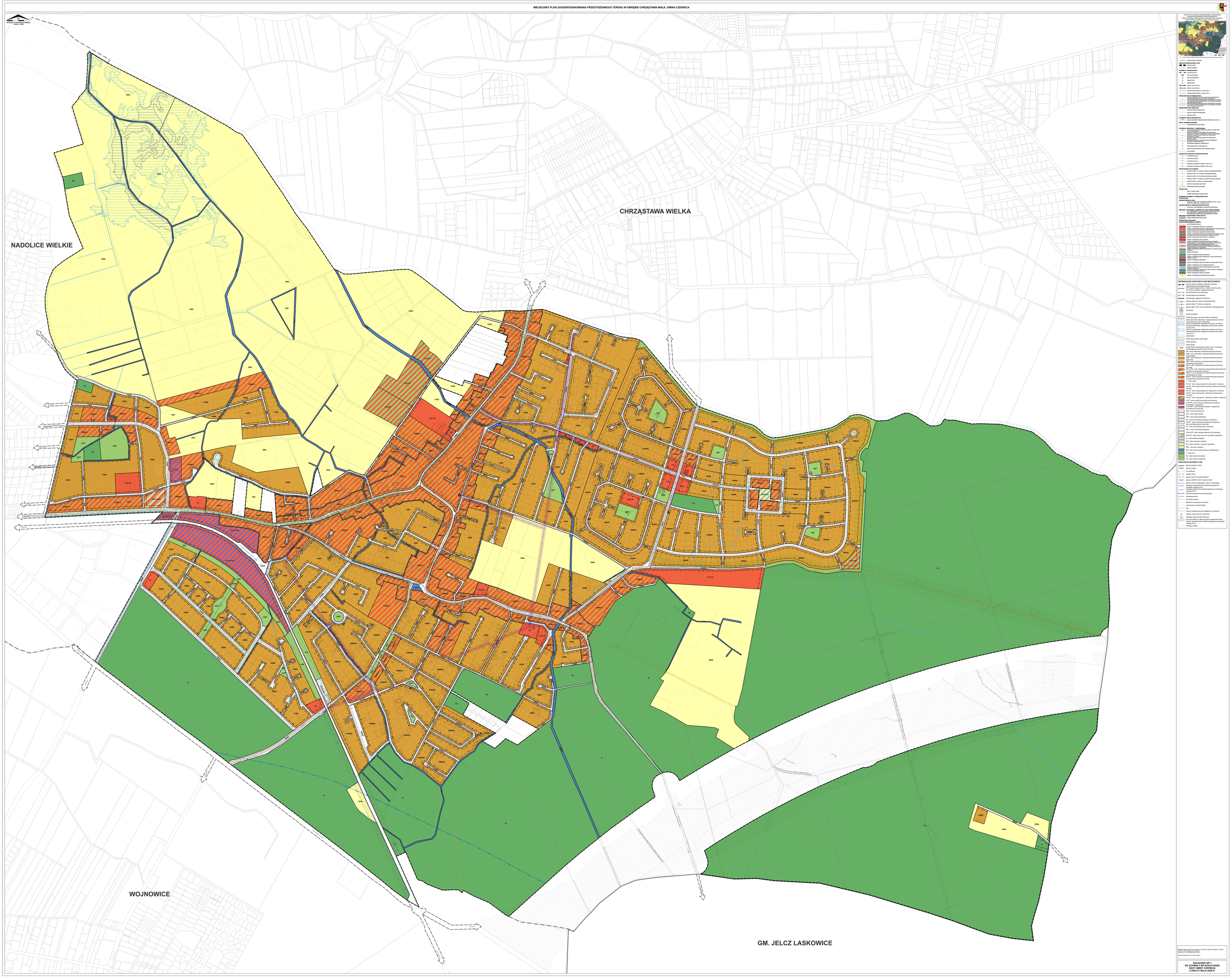
Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 61. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

Przewodniczący Rady Gminy Czernica:
Grzegorz Rembikowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W OBRĘBIE CHRZĄSTAWA MAŁA, GMINA CZERNICA


Szkic
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:2000
CHRZĄSTAWA WIELKA
NADOLICE WIELKIE
WOJNOWICE
GM. JELCZ LASKOWICE
SZYBOWICE
ZAPOLNA
ZAPOLNA
ZAPOLNA

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/214/2026 Rady Gminy Czernica z dnia 27 maja 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) 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), oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1483 z późn. zm.), Rada Gminy Czernica rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Chrząstawa Mała, gmina Czernica, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:
1) budowie albo modernizacji dróg dojazdowych oraz dróg lokalnych, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **KDD** i **KDL** (z wyłączaniem terenu **1KDL**);
2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/214/2026
Rady Gminy Czernica
z dnia 27 maja 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) 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, co następuje**:**

1. Do wyłożonego od 2 lutego 2025 r. do 25 lutego 2025 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Chrząstawa Mała, gmina Czernica, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 79 uwag. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Czernica, Rada Gminy Czernica postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga*)	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	12.02.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 102, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKZP w zakresie poszerzenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całą działkę.
2	12.02.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 366/1, 496, 498/4, 500, 20, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKZP w zakresie wprowadzenia w ramach wnioskowanych działek terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3	20.02.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 470/89, obręb Chrząstawa Mała (uwaga nr 2) oraz obszar planu w całości (uwaga nr 1)	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę nr 1 rozpatruje się negatywnie – w projekcie planu zrezygnowano z ustalenia w zakresie stref zieleni.
4	26.02.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 231/4, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się częściowo negatywnie, w zakresie zmiany przebiegu terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – w projekcie planu częściowo zrezygnowano z połączenia drogi 29KR z ul. Wrocławską, jednocześnie zwężono ww. drogę do szerokości 8 m.
5	26.02.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 470/89, obręb Chrząstawa Mała (uwaga nr 2) oraz obszar planu w całości (uwaga nr 1)	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę nr 1 rozpatruje się negatywnie – w projekcie planu zrezygnowano z ustalenia w zakresie stref zieleni.
6	27.02.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 121, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKZP w zakresie wprowadzenia w ramach wnioskowanych działek terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
7	04.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 93/9, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKZP w zakresie wprowadzenia w ramach wnioskowanych działek terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
8	05.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 436/2, obręb	Uwaga nieuwzględniona,	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie przywrócenia terenu drogi wewnętrznej – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 13 dopuszcza się

			Chrząstawa Mała	w części wskazanej w kol. 6	wydzielanie dodatkowych, niewskazanych na rysunku planu, działek pod komunikację wewnętrzną.
9	05.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 15/4, 15/3, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak wstępowania na ww. działkach ujawnionych złóż.
10	06.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 15/4, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak wstępowania na ww. działkach ujawnionych złóż.
11	06.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 93/9, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKZP w zakresie wprowadzenia w ramach wnioskowanych działek terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
12	07.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 345/2, 345/3, 374, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie działek nr 345/2, 345/3 – ze względu na sąsiedztwo oraz układ funkcjonalny otoczenia.
13	07.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 132/2, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKZP w zakresie wprowadzenia w ramach wnioskowanych działek terenu usług sportu i rekreacji lub terenu zabudowy zagrodowej.
14	07.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 440/4, 440/5, 441/10, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi stanowi wariant optymalny pod względem prawidłowej obsługi komunikacyjnej przez prywatnych użytkowników oraz służby komunalne i ratunkowe. Zmiana szerokości drogi mogłaby negatywnie wpłynąć na przepustowość oraz efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom komunalnym.
15	07.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 383/17, 384/1, 385, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKZP w zakresie wprowadzenia w ramach wnioskowanych działek terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
16	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 78/7, 78/8, 78/9, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywie, w zakresie: - dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – projekt planu miejscowego podtrzymuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową wyłącznie na terenach, na których tego typu zabudowa została dopuszczona w obowiązujących MPZP; - zmiany w zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych na 1 miejsce na mieszkanie – wprowadzony wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania w postaci 2 miejsc na każdy lokal mieszkalny stanowi optymalne rozwiązanie pod kątem zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania.
17	10.03.2025	Park By Made Sp. z o.o. ul. Pogodna 19, 53-022 Wrocław	Obszar wskazany na załącznikach do uwagi	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: - zniwelowania podziałów na tereny 81-85MN z ograniczeniem siatki dróg 129-132KR – podział terenu oraz zaproponowane drogi wewnętrzne zostały wrysowane zgodnie z projektem zagospodarowania terenu, złożonym w ramach wniosku do MPZP; - rezygnacji z terenów zieleni naturalnej (ZN) wzdłuż ul. Wrocławskiej – ww. tereny wynikają z obowiązującego MPZP i w projekcie planu zostały usankcjonowane w celu przestrzennego odseparowania terenów mieszkaniowo-usługowych od uciążliwości drogi zbiorczej i linii kolejowej; - dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – obowiązujący plan miejscowy nie precyzował dla ww. terenów typów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - zmiany w zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych – wprowadzony wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania w postaci 2 miejsc na każdy lokal mieszkalny oraz 2 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni lokali użytkowych stanowi optymalne rozwiązanie pod kątem zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej; - rezygnacji z ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 42-45KP – ww. tereny zostały wprowadzone zgodnie z projektem przedłożonym w ramach wniosku do procedury planu.
18	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 346/8, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – wnioskowane ustalenie wykracza poza zakres kompetencji planu miejscowego, wynikający z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także brak

					rozwiązań prawnych, możliwych do uwzględnienia w treści uchwały planu miejscowego.
19	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 283/55, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie: - nieprzekraczalne linie zabudowy wprowadzone zostały z uwzględnieniem otoczenia nieruchomości oraz ustaleń obecnie obowiązującego mpzp - zaproponowane poszerzenie, w ramach tzw. „trójkąta widoczności" jest kluczowe dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego. Trójkąt widoczności ma na celu umożliwienie kierującym wystarczającej widoczności na skrzyżowaniach czy zakrętach, co pozwala na bezpieczne manewry i zapobiega wypadkom.
20	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 283/10, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi stanowi wariant optymalny pod względem prawidłowej obsługi komunikacyjnej przez prywatnych użytkowników oraz służby komunalne i ratunkowe. Zmiana szerokości drogi mogłaby negatywnie wpłynąć na przepustowość oraz efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom komunalnym.
21	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 283/20, 283/21, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę nr 1 rozpatruje się negatywnie - wprowadzone w projekcie planu miejscowego obowiązujące linie zabudowy wprowadzone zostały w celu ochrony i dążenia do ładu przestrzennego, będącego jednym z nadrzędnych celów planowania przestrzennego, wynikającego z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w nawiązaniu do usytuowania istniejącej zabudowy.
22	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 283/68, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - wprowadzona w projekcie planu miejscowego obowiązująca linia zabudowy wprowadzona została w celu ochrony i dążenia do ładu przestrzennego, będącego jednym z nadrzędnych celów planowania przestrzennego, wynikającego z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w nawiązaniu do usytuowania istniejącej zabudowy.
23	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 202, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi stanowi wariant optymalny pod względem prawidłowej obsługi komunikacyjnej przez prywatnych użytkowników oraz służby komunalne i ratunkowe. Zmiana szerokości drogi mogłaby negatywnie wpłynąć na przepustowość oraz efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom komunalnym. Jednocześnie wskazuje się, że ustalone w projekcie planu poszerzenie drogi nie wyklucza dalszego użytkowania tej części działki zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
24	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 202, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi stanowi wariant optymalny pod względem prawidłowej obsługi komunikacyjnej przez prywatnych użytkowników oraz służby komunalne i ratunkowe. Zmiana szerokości drogi mogłaby negatywnie wpłynąć na przepustowość oraz efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom komunalnym. Jednocześnie wskazuje się, że ustalone w projekcie planu poszerzenie drogi nie wyklucza dalszego użytkowania tej części działki zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
25	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 283/8, 283/9, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę nr 1 rozpatruje się negatywnie – wskazany na rysunku planu „proponowany podział nieruchomości" stanowi wyłącznie oznaczenie informacyjne i nie ma żadnego dodatkowego przełożenia na ustalenia planu miejscowego. Wskazane oznaczenie wprowadzone zostało celem zasugerowania możliwego, choć nie jedynego, podziału nieruchomości.
26	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 108, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę nr 1 rozpatruje się negatywnie – wskazany na rysunku planu „proponowany podział nieruchomości" stanowi wyłącznie oznaczenie informacyjne i nie ma żadnego dodatkowego przełożenia na ustalenia planu miejscowego. Wskazane oznaczenie wprowadzone zostało celem zasugerowania możliwego, choć nie jedynego, podziału nieruchomości.
27	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 283/82, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę nr 1 rozpatruje się negatywnie - wprowadzona w projekcie planu miejscowego obowiązująca linia zabudowy wprowadzona została w celu ochrony i dążenia do ładu przestrzennego, będącego jednym z nadrzędnych celów planowania przestrzennego, wynikającego z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w nawiązaniu do usytuowania istniejącej zabudowy.

					Uwagę nr 2 rozpatruje się negatywnie – obwiązująca linia zabudowy wprowadzona została w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi dojazdowej, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu.
28	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 283/17, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – wskazany na rysunku planu „proponowany podział nieruchomości" stanowi wyłącznie oznaczenie informacyjne i nie ma żadnego dodatkowego przełożenia na ustalenia planu miejscowego. Wskazane oznaczenie wprowadzone zostało celem zasugerowania możliwego, choć nie jedynego, podziału nieruchomości.
29	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 283/75, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona w nawiązaniu do usytuowania zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie. Ustalone w planie przebiegi linii zabudowy wprowadzone zostały w celu ochrony i dążenia do ładu przestrzennego, będącego jednym z nadrzędnych celów planowania przestrzennego, wynikającego z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w nawiązaniu do usytuowania istniejącej zabudowy.
30	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Tereny oznaczone symbolami 35KDD, 36KDD	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę nr 1 i 2 rozpatruje się negatywnie – projekt planu miejscowego przewiduje drogi publiczne w obrębie nieruchomości gminnych, w tym drogi poszerzane.
31	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Teren oznaczony symbolem 3KDD	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie zmiany klasy – projekt planu miejscowego przewiduje drogi publiczne w obrębie nieruchomości gminnych, w tym drogi poszerzane.
32	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Teren oznaczony symbolem 6KDD	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie: - zmiany klasy drogi – projekt planu miejscowego przewiduje drogi publiczne w obrębie nieruchomości gminnych, w tym drogi poszerzane; - zmiany szerokości drogi – zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi stanowi wariant optymalny pod względem prawidłowej obsługi komunikacyjnej przez prywatnych użytkowników oraz służby komunalne i ratunkowe. Zmiana szerokości drogi mogłaby negatywnie wpłynąć na przepustowość oraz efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom komunalnym.
33	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 418/2, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – zaproponowane poszerzenie, w ramach tzw. „trójkąta widoczności" jest kluczowe dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego. Trójkąt widoczności ma na celu umożliwienie kierującym wystarczającej widoczności na skrzyżowaniach czy zakrętach, co pozwala na bezpieczne manewry i zapobiega wypadkom.
34	11.03.2025	Kościół Zielonoświątkowy „Narody" Wrocław	Tereny oznaczone symbolami 76MN-U i 77MN-u	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: - zwiększania wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy ze względu na kontekst urbanistyczny otoczenia – w sąsiedztwie przewiduje się nisko intensywną zabudowę; - usunięcia zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m^2 – projekt planu przewiduje lokalizację tego typu obiektów w obszarach o dobrej dostępności komunikacyjnej; - wyłączenia z przeznaczenia wykluczonego terenu usług edukacji i terenu usług biurowych i administracji – projekt planu miejscowego przewiduje lokalizację tego typu obiektów w obszarach o dobrej dostępności komunikacyjnej. Ponadto ustalenia SUIKZP dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowe (M) nie dopuszczają ww. funkcji; - zniesienia zakazu przeznaczenia więcej niż 30% powierzchni terenu na cele mieszkaniowe – plan miejscowy nie przewiduje takiego zakazu; - zniesienie zakazu budowy parkingów powyżej 50 miejsc postojowych - plan miejscowy nie przewiduje takiego zakazu.
35	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 369/2, 369/3, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKZP w zakresie wprowadzenia w ramach wnioskowanych działek terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
36	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Teren oznaczony symbolem 16RN	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: - wprowadzenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne ze względu na brak zgodności ze SUIKZP; - wprowadzenia proponowanej drogi – ze względu na brak możliwości poszerzenia terenów mieszkaniowych.
37	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 362, obręb	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie:

			Chrząstawa Mała		- włączenia terenu zieleni urządzonej (ZP) do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na brak zgodności ze SUIKZP; - usunięcia terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 63KR – zaplanowana droga jest niezbędna do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i stanowi kontynuację drogi w ramach działki 346/2.
38	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 339/8, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – wprowadzone w projekcie planu miejscowego ustalenia podtrzymują ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji linii zabudowy, lokalizacji strefy parkingu.
39	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 339/7, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – wprowadzone w projekcie planu miejscowego ustalenia podtrzymują ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji linii zabudowy, lokalizacji strefy parkingu. Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie rezygnacji ze strefy ciągu pieszo-rowerowego, ze względu na wprowadzone w ramach działki i bezpośredniego sąsiedztwa rozwiązania przestrzenno-urbanistyczne pozwalające na zachowanie ładu przestrzennego i wykształcenie w przyszłości w tym miejscu spójnej przestrzennie jednostki urbanistycznej.
40	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 261/1, 261/2, 261/3, 71, 79, 96/1, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: - zmiany szerokości drogi 59KR - zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi stanowi wariant optymalny pod względem prawidłowej obsługi komunikacyjnej przez prywatnych użytkowników oraz służby komunalne i ratunkowe. Zmiana szerokości drogi mogłaby negatywnie wpłynąć na przepustowość oraz efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom komunalnym; - wprowadzenia na rysunku planu oznaczenia dla istniejącego ogrodzenia – tego typu elementy przestrzenne nie stanowią ustalenia planu miejscowego; - wprowadzenia na całej działce nr 96/2 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, ze względu na brak zgodności wnioskowanego przeznaczenia ze SUIKZP.
41	11.03.2025	Tartak G.J.S. ul. Rzemieślnicza 4, 55-003 Chrząstawa Mała	Działki nr 97/8, 97/6, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie: - ustalenia na pozostałej części terenu 75MN-U wyłącznie przeznaczenia usługowego – w projekcie planu pozostawiono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zabudowę usługową, zgodnie z kierunkiem określonym w SUIKZP; - rezygnacji z poszerzenia terenu drogi lokalnej 6KDL na działce nr 97/8 - zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi stanowi wariant optymalny pod względem prawidłowej obsługi komunikacyjnej przez prywatnych użytkowników oraz służby komunalne i ratunkowe. Zmiana szerokości drogi mogłaby negatywnie wpłynąć na przepustowość oraz efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom komunalnym.
42	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 172, 174, 181, 212/8, 213/1, 214, 215, 216/5, 217/2, 219, 470/85, 470/86, 570/5, 570/6, 570/7, 570/8, 570/9 , obręb Chrząstawa Mała oraz obszar planu w całości	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: - dopuszczenia na całej działce nr 214 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, bądź zabudowy zagrodowej, ze względu na brak zgodności wnioskowanego przeznaczenia ze SUIKZP; - podziału terenu 15RN i wyłączenia Działki nr 181 z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Działka nr 181 ujęta została w ramach terenu 15RN, którego północna część (z dala od Działki nr 181) znajduje się częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Obszary te wyznaczone zostały w oparciu o aktualne mapy i zasięgi szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto wskazuję, że projekt planu miejscowego został uzgodniony z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, w zakresie zagospodarowania terenów w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; Wobec powyższego projekt planu nie wymaga korekty we wskazanym zakresie; - ustanowienia przebiegu terenu drogi wewnętrznej w sposób gwarantujący dostęp dla Działki nr 214 do obsługi terenu 58MN-U – w projekcie planu miejscowego wyłączono część Działki nr 213/1 z granic opracowania planu miejscowego, ze względu na prawomocną decyzję o warunkach zabudowy. Zrezygnowano zatem ze zmiany przebiegu przedmiotowej drogi. Ponadto wskazuje się, że zgodnie z przepisami ogólnymi uchwały (tj. § 4 pkt 2) dopuszcza się dojścia i dojazdy na każdym terenie, po uwzględnieniu przepisów odrębnych; - dopuszczenia w ramach terenu 4US-ZP usług związanych z zagospodarowaniem sportowo-rekreacyjnym (np. hotelarskim, handlu i gastronomii), ze względu na brak zgodności wnioskowanego przeznaczenia ze SUIKZP; - objęcia w całości działek nr 172 i 174 terenem US-ZP, ze względu na częściowo występujące na działce grunty klas I-III i konieczność

					uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze; - zawężenia zakresu terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (teren 73KR) wyłącznie do granic Działki nr 570/9 - zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi stanowi wariant optymalny pod względem prawidłowej obsługi komunikacyjnej przez prywatnych użytkowników oraz służby komunalne i ratunkowe. Zmiana szerokości drogi mogłaby negatywnie wpłynąć na przepustowość oraz efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom komunalnym; - zastrzeżeń dot. zapisów uchwały planu miejscowego, zawartych w pkt. 7.1. uwagi – przeanalizowano uwagi pod kątem zgodności z przepisami prawa – nie nastąpiła konieczność wprowadzania zmian w zakresie, zawartym w treści uwag.
43	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 283/105, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: - zmiany lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy – w przypadku Działki nr 283//105, jak i w przypadku pozostałych działek z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych, przepisów odrębnych oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; - korekty jezdni w ramach terenu 88KR – ww. oznaczenie stanowi wyłącznie oznaczenie informacyjne i wrysowane zostało na podstawie mapy zasadniczej.
44	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 423/9, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: dopuszczenia lokalizacji obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych, ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i potencjalne uciążliwości wywołane prowadzeniem tego typu działalności.
45	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 271/18, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi dojazdowej (33KDD) stanowi wariant optymalny pod względem prawidłowej obsługi komunikacyjnej przez prywatnych użytkowników oraz służby komunalne i ratunkowe. Zmiana szerokości drogi mogłaby negatywnie wpłynąć na przepustowość oraz efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom komunalnym. Poszerzenia dróg zaproponowane zostały z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych nieruchomości sąsiadujących z drogami.
46	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 350, 351, 352, 353, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie zmiany szerokości terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (62KR) - zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi stanowi wariant optymalny pod względem prawidłowej obsługi komunikacyjnej przez prywatnych użytkowników oraz służby komunalne i ratunkowe. Zmiana szerokości drogi mogłaby negatywnie wpłynąć na przepustowość oraz efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom komunalnym.
47	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 417/2, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę nr 1 rozpatruje się negatywnie - zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi stanowi wariant optymalny pod względem prawidłowej obsługi komunikacyjnej przez prywatnych użytkowników oraz służby komunalne i ratunkowe. Zmiana szerokości drogi mogłaby negatywnie wpłynąć na przepustowość oraz efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom komunalnym. Poszerzenia dróg zaproponowane zostały z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych nieruchomości sąsiadujących z drogami. Ponadto, w zakresie zaproponowanej zmiany kierunku ul. Świerkowej – proponowana zmiana nie mieści się w kompetencjach planu miejscowego; Uwagę nr 2 rozpatruje się negatywnie – dokładny przebieg strefy „B" ochrony konserwatorskiej został doprecyzowany na etapie sporządzania planu miejscowego oraz uzgodniony z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
48	14.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 172, 174, 181, 212/8, 213/1, 214, 215, 216/5, 217/2, 219, 470/85, 470/86, 570/5, 570/6, 570/7, 570/8, 570/9 , obręb Chrząstawa Mała oraz obszar planu w całości	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: - dopuszczenia na całej działce nr 214 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, bądź zabudowy zagrodowej, ze względu na brak zgodności wnioskowanego przeznaczenia ze SUIKZP; - podziału terenu 15RN i wyłączenia Działki nr 181 z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Działka nr 181 ujęta została w ramach terenu 15RN, którego północna część (z dala od Działki nr 181) znajduje się częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Obszary te wyznaczone zostały w oparciu o aktualne mapy i zasięgi szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto wskazuję, że projekt planu miejscowego został uzgodniony z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, w zakresie zagospodarowania terenów w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; Wobec powyższego projekt planu nie wymaga korekty we wskazanym zakresie;

					- ustanowienia przebiegu terenu drogi wewnętrznej w sposób gwarantujący dostęp dla Działki nr 214 do obsługi terenu 58MN-U – w projekcie planu miejscowego wyłączono część Działki nr 213/1 z granic opracowania planu miejscowego, ze względu na prawomocną decyzję o warunkach zabudowy. Zrezygnowano zatem ze zmiany przebiegu przedmiotowej drogi. Ponadto wskazuje się, że zgodnie z przepisami ogólnymi uchwały (tj. § 4 pkt 2) dopuszcza się dojścia i dojazdy na każdym terenie, po uwzględnieniu przepisów odrębnych; - dopuszczenia w ramach terenu 4US-ZP usług związanych z zagospodarowaniem sportowo-rekreacyjnym (np. hotelarskim, handlu i gastronomii), ze względu na brak zgodności wnioskowanego przeznaczenia ze SUIKZP; - objęcia w całości działek nr 172 i 174 terenem US-ZP, ze względu na częściowo występujące na działce grunty klas I-III i konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze; - zawężenia zakresu terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (teren 73KR) wyłącznie do granic Działki nr 570/9 - zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi stanowi wariant optymalny pod względem prawidłowej obsługi komunikacyjnej przez prywatnych użytkowników oraz służby komunalne i ratunkowe. Zmiana szerokości drogi mogłaby negatywnie wpłynąć na przepustowość oraz efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom komunalnym; - zastrzeżeń dot. zapisów uchwały planu miejscowego, zawartych w pkt. 7.1. uwagi – przeanalizowano uwagi pod kątem zgodności z przepisami prawa – nie nastąpiła konieczność wprowadzania zmian w zakresie, zawartym w treści uwag.
49	17.03.2025	TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu	Działka nr 96/1, 515/35, 515/53 obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie wyznaczenia terenu pod lokalizację stacji transformatorowej na działce 96/1 oraz dodania do ustaleń planu miejscowego proponowanego przepisu ze względu na wykroczenie jego ustaleń poza granice kompetencji planu miejscowego.
50	20.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 233/4, obręb Chrząstawa Mała	Uwaga nieuwzględniona	**Uwagę rozpatruje się negatywnie –** projekt planu nie wskazuje konkretnej lokalizacji drogi wewnętrznej i dopuszcza ich wydzielenie w ramach terenu MN-U, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

*dane zanonimizowane

2. Do ponownie wyłożonego, od 24 września 2025 r. do 22 października 2025 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Chrząstawa Mała, gmina Czernica, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły 53 uwagi. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Czernica, Rada Gminy Czernica postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga*)	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	01.10.2025	Osoba fizyczna*	Teren 7MNW	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – wprowadzone w projekcie planu miejscowego obowiązujące linie zabudowy wynikają z obowiązującego planu miejscowego (uchwała nr XXXVIII/350/2006). Ponadto wskazuje się, że zgodnie z zawartą w projekcie planu miejscowego definicją obowiązujące linie zabudowy dotyczą wyłącznie budynków, zaś dopuszczenia lokalizacji poza ww. liniami zawarte zostały w § 3 pkt 4. W projekcie planu dopuszczono również zbliżenie do granic sąsiedniej działki budowlanej zgodne z prawem budowlanym (§ 5 pkt2)
2	09.10.2025	Park By Made Sp.z o.o.	Tereny oznaczone symbolami 84MN-U; 85MN-U;	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: - zmiany w zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych – wprowadzony wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania w postaci 2 miejsc na każdy lokal mieszkalny oraz 2 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni lokali użytkowych stanowi optymalne rozwiązanie pod kątem zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej; - dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – obowiązujący plan miejscowy nie precyzował dla ww. terenów typów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki oraz minimalnej szerokości frontu nowo wydzielonych działek, ze

					względu na przyjęcie jednolitych wskaźników dla całego obszaru objętego planem oraz z uwagi na potrzebę utrzymania intensywności zabudowy na określonym poziomie, zapewniającym możliwość właściwego funkcjonowania zespołu zabudowy.
3	13.10.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 221	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie ze względu na brak zgodności ze Studium
4	15.10.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 109	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - działka stanowi własność prywatną będącą dojazdem wyłącznie do jednej posesji i brak jest ekonomicznych i merytorycznych przesłanek, aby gmina przejmowała drogę
5	21.10.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 186/4	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKPZ gminy Czernica.
6	21.10.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 210/1 i 211/5	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKPZ gminy Czernica.
7	21.10.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 261/1, 261/2, 261/3	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: - zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi stanowi wariant optymalny z punktu widzenia zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej zarówno dla użytkowników prywatnych, jak i służb komunalnych oraz ratunkowych. Zmniejszenie szerokości drogi mogłoby negatywnie wpłynąć na jej przepustowość, efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom; - zmiany granic Działki nr 261/1 – ustalanie oraz zmiana granic działek ewidencyjnych nie należy do zakresu regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; - zmiany przeznaczenia Działki nr 96/1, ze względu na brak zgodności ze SUIKZP gminy Czernica.
8	24.10.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 371/10	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKPZ gminy Czernica.
9	27.10.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 478/2, 370/4, 369/4, 365/3	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKPZ gminy Czernica.
10	27.10.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 339/8, 339/4	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie - w zakresie terenu usług. Utrzymuje się założenia urbanistyczne obowiązującego planu miejscowego dotyczące ukształtowania zabudowy usługowej w rejonie planowanego skrzyżowania, stanowiącego istotny element przyszłej struktury funkcjonalno-przestrzennej projektowanego osiedla mieszkaniowego. Wprowadzone w planie szczegółowe ustalenia mają na celu zapewnienie odpowiedniego standardu rozwiązań architektonicznych, adekwatnych do rangi tego miejsca oraz jego funkcji w obsłudze planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązania stanowią kontynuację ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w 2008 r.
11	28.10.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 515/33, 515/36, 515/44, 515/47, 515/51, 515/54, 515/55, 515,56, 515/57, 515/58, 515/62, 515/63, 515/64, 515/66, 515/28, 515/31, 515/32, 515/83, 515/79, ob. 0001	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: - rozszerzenia przeznaczenia terenu 9U o teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Realizacja usług bezpośrednio przy linii kolejowej oraz przestanku kolejowym wraz z parkingiem jest racjonalnym rozwiązaniem uzupełniającym planowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną planowanego osiedla. Wartość tej części nieruchomości w wyniku zmiany funkcji z mieszkaniowej jednorodzinnej na usługową nie wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości; - utrzymania dotychczasowego parametru minimalnej wielkości działek budowlanych bez wskazania, że wartość ta odnosi się do każdego lokalu mieszkalnego, ze względu na przyjęcie jednolitych wskaźników dla całego obszaru objętego planem oraz z uwagi na potrzebę utrzymania intensywności zabudowy na określonym poziomie, zapewniającym możliwość właściwego funkcjonowania zespołu zabudowy. - zmiany symbolu doprecyzowania , że na terenie MN jest możliwa również realizacja zabudowy bliźniaczej, ponieważ możliwość lokalizowania tam zabudowy bliźniaczej wynika z wykluczenia przeznaczeń innych niż zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i bliźniacza na przedmiotowych terenach
12	28.10.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 339/7	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - w zakresie terenu usług. Utrzymuje się założenia urbanistyczne obowiązującego planu miejscowego dotyczące ukształtowania zabudowy usługowej w rejonie planowanego skrzyżowania, stanowiącego istotny element przyszłej struktury funkcjonalno-przestrzennej projektowanego osiedla mieszkaniowego. Wprowadzone w planie szczegółowe ustalenia mają na celu zapewnienie odpowiedniego standardu rozwiązań architektonicznych, adekwatnych do rangi tego miejsca oraz jego funkcji w obsłudze planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązania stanowią kontynuację ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w 2008 r.

13	30.10.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 365/1	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKPZ gminy Czernica.
14	30.10.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 515/33, 515/36, 515/44, 515/47, 515/51, 515/54, 515/55, 515,56, 515/57, 515/58, 515/62, 515/63, 515/64, 515/66, 515/28, 515/31, 515/32, 515/83, 515/79, ob. 0001	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: - rozszerzenia przeznaczenia terenu 9U o teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Realizacja usług bezpośrednio przy linii kolejowej oraz przestanku kolejowym wraz z parkingiem jest racjonalnym rozwiązaniem uzupełniającym planowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną planowanego osiedla. Wartość tej części nieruchomości w wyniku zmiany funkcji z mieszkaniowej jednorodzinnej na usługową nie wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości; - utrzymania dotychczasowego parametru minimalnej wielkości działek budowlanych bez wskazania, że wartość ta odnosi się do każdego lokalu mieszkalnego , ze względu na przyjęcie jednolitych wskaźników dla całego obszaru objętego planem oraz z uwagi na potrzebę utrzymania intensywności zabudowy na określonym poziomie, zapewniającym możliwość właściwego funkcjonowania zespołu zabudowy. - zmiany symbolu doprecyzowania , że na terenie MN jest możliwa również realizacja zabudowy bliźniaczej, ponieważ możliwość lokalizowania tam zabudowy bliźniaczej wynika z wykluczenia przeznaczeń innych niż zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i bliźniacza na przedmiotowych terenach
15	31.10.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 371/10	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKPZ gminy Czernica.
16	03.11.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 442/10, 424/9	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie – w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji usług na terenach oznaczonych symbolami MN-U. Na obszarze strefy B ochrony konserwatorskiej (historycznych układów ruralistycznych) dopuszcza się realizację funkcji usługowych jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania mieszkaniowego Umożliwia to również dalsze funkcjonowanie usług, które już występują na tym terenie.
17	03.11.2025	Osoba fizyczna*	Tereny oznaczone symbolami 54MN-64MN, 7U	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie rozszerzenia przeznaczenia dla terenów 54MN -68MN o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową ze względu na przyjęcie jednolitych wskaźników dla całego obszaru objętego planem oraz z uwagi na potrzebę utrzymania intensywności zabudowy na określonym poziomie, zapewniającym możliwość właściwego funkcjonowania zespołu zabudowy. Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie rozszerzenia przeznaczenia dla teren7U o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą. Zabezpieczenie terenu pod lokalizację usług jest istotne dla zapewnienia możliwości właściwej obsługi całego zespołu zabudowy mieszkaniowej. W obecnie obowiązującym planie miejscowym tereny usług wyznaczone są wewnątrz zespołu zabudowy mieszkaniowej, co mogłoby generować pewne uciążliwości dla okolicznej zabudowy. Nowo wyznaczony teren zabudowy usługowej 7U stanowi korzystną alternatywę względem tego rozwiązania zabezpieczając teren pod rozwój usług i jednocześnie minimalizując uciążliwości wynikające z ich umiejscowienia.
18	04.11.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 186/2	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi stanowi wariant optymalny z punktu widzenia zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej zarówno dla użytkowników prywatnych, jak i służb komunalnych oraz ratunkowych. Zmniejszenie szerokości drogi mogłoby negatywnie wpłynąć na jej przepustowość, efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom.
19	04.11.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 424/10, 424/9	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie – w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji usług na terenach oznaczonych symbolami MN-U. Na obszarze strefy B ochrony konserwatorskiej (historycznych układów ruralistycznych) dopuszcza się realizację funkcji usługowych jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania mieszkaniowego Umożliwia to również dalsze funkcjonowanie usług, które już występują na tym terenie.
20	04.11.2025	Osoba fizyczna*	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - z projektu planu miejscowego wyłączono obszary, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy, z uwagi na ich niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 u.p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi pozostawać zgodny ze Studium, co wyklucza możliwość uwzględnienia i przeniesienia do planu ustaleń wynikających z decyzji o warunkach zabudowy sprzecznych z tym dokumentem. Przyjęte rozwiązanie stanowi realizację zasady hierarchicznej zgodności aktów planowania przestrzennego oraz zapewnia spójność polityki przestrzennej gminy.

21	04.11.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 185/4	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - Zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi stanowi wariant optymalny z punktu widzenia zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej zarówno dla użytkowników prywatnych, jak i służb komunalnych oraz ratunkowych. Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej komunikacji jest istotne zarówno dla obsługi istniejących i planowanych działek budowlanych, jak i terenów rolnych. Poszerzenie drogi na przedmiotową działkę rolną umożliwia bezpieczny dojazd do planowanych terenów zabudowy, a w perspektywie długoterminowej stanowi rezerwę pod dalszy rozwój miejscowości. Przy wyznaczaniu pasa drogowego kierowano się względami funkcjonalnymi oraz ekonomicznymi. Po południowej stronie drogi znajdują się już zagospodarowane i ogrodzone nieruchomości, a ingerencja w ten obszar wiązałaby się z istotnie wyższymi kosztami dla gminy. Zmniejszenie szerokości drogi mogłoby negatywnie wpłynąć na jej przepustowość, efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom komunalnym i ratunkowym.
22	04.11.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 185/1	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - Zaproponowana w projekcie planu szerokość drogi stanowi wariant optymalny z punktu widzenia zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej zarówno dla użytkowników prywatnych, jak i służb komunalnych oraz ratunkowych. Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej komunikacji jest istotne zarówno dla obsługi istniejących i planowanych działek budowlanych, jak i terenów rolnych. Poszerzenie drogi na przedmiotową działkę rolną umożliwia bezpieczny dojazd do planowanych terenów zabudowy, a w perspektywie długoterminowej stanowi rezerwę pod dalszy rozwój miejscowości. Przy wyznaczaniu pasa drogowego kierowano się względami funkcjonalnymi oraz ekonomicznymi. Po południowej stronie drogi znajdują się już zagospodarowane i ogrodzone nieruchomości, a ingerencja w ten obszar wiązałaby się z istotnie wyższymi kosztami dla gminy. Zmniejszenie szerokości drogi mogłoby negatywnie wpłynąć na jej przepustowość, efektywność ruchu drogowego, a także utrudnić dostęp służbom komunalnym i ratunkowym.
23	04.11.2025	Osoba fizyczna*	Tereny oznaczone symbolami 54MN-64MN, 7U	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie rozszerzenia przeznaczenia dla terenów 54MN -68MN o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową ze względu na przyjęcie jednolitych wskaźników dla całego obszaru objętego planem oraz z uwagi na potrzebę utrzymania intensywności zabudowy na określonym poziomie, zapewniającym możliwość właściwego funkcjonowania zespołu zabudowy. Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie rozszerzenia przeznaczenia dla teren7U o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą. Zabezpieczenie terenu pod lokalizację usług jest istotne dla zapewnienia możliwości właściwej obsługi całego zespołu zabudowy mieszkaniowej. W obecnie obowiązującym planie miejscowym tereny usług wyznaczone są wewnątrz zespołu zabudowy mieszkaniowej, co mogłoby generować pewne uciążliwości dla okolicznej zabudowy. Nowo wyznaczony teren zabudowy usługowej 7U stanowi korzystną alternatywę względem tego rozwiązania zabezpieczając teren pod rozwój usług i jednocześnie minimalizując uciążliwości wynikające z ich umiejscowienia.
24	04.11.2025	Park By Made	Tereny oznaczone symbolami 84 i 85 MN-U, 1KR	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie. W związku z uwzględnieniem innej uwagi na tym terenie, przebieg planowanych dróg został zmodyfikowany.
25	04.11.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 78/9, 78/8, 78/7	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie utrzymania dotychczasowych paramentów minimalnej powierzchni i minimalnej szerokości frontu działki.
26	05.11.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 366/1	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKPZ gminy Czernica.
27	05.11.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 96/2	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze SUIKPZ gminy Czernica.
28	05.11.2025	Osoba fizyczna*	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - z projektu planu miejscowego wyłączono obszary, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy, z uwagi na ich niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 u.p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi pozostawać zgodny ze Studium, co wyklucza możliwość uwzględnienia i przeniesienia do planu ustaleń wynikających z decyzji o warunkach zabudowy sprzecznych z tym dokumentem. Przyjęte rozwiązanie stanowi realizację zasady

					hierarchicznej zgodności aktów planowania przestrzennego oraz zapewnia spójność polityki przestrzennej gminy.

*dane zanonimizowane

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVI/214/2026

Rady Gminy Czernica

z dnia 27 maja 2026 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę