DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 czerwca 2026 r.

Poz. 2779

UCHWAŁA NR XXVI/215/2026
RADY GMINY CZERNICA

z dnia 27 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Chrząstawa Wielka, 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/503/2023 Rady Gminy Czernica z dnia 23 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Chrząstawa Wielka, 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 Wielka, gmina Czernica, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca:

a) załącznik nr 1 w skali 1:2000,

b) załącznik nr 2 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 3;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 4;

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 5.

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) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

7) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

8) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;

9) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Lasy Grędzińskie” (PLH020081);

10) granica terenu górniczego i obszaru górniczego „Chrząstawa Wschód”;

11) granica strefy ochronnej 50 m związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza;

12) granica strefy ochronnej 150 m związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza;

13) dominanta;

14) istniejące drzewo;

15) obiekt figurujący w rejestrze zabytków;

16) obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków;

17) stanowisko archeologiczne figurujące w gminnej ewidencji zabytków;

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

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

20) strefa zieleni;

21) strefa mostu lub przepustu;

22) strefa kontrolowana wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN80 i ciśnieniu 6,3 MPa;

23) 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. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 1, poza granicami obszaru objętego planem miejscowym stanowią 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) „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;

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

8) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze zabytków oraz 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 i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej 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 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) 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** i **KP** oraz terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami **ZP**;

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

§ 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** i **MN-ML**, 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 symbolem **MN-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: **UE-US** i **UE-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 symbolem **RZM** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

6) tereny oznaczone symbolami: **US**, **UT-US**, **US-WS**, **US-Z**, **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;

7) 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;

8) ustala się zachowanie istniejących drzew, potencjalnie kwalifikowanych jako pomniki przyrody i oznaczonych na rysunku planu miejscowego.

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

1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i obejmującą zespół kościelny w skład którego wchodzą: kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny wraz z murem, wpisane do rejestru zabytków, pozostałości cmentarza przykościelnego i magazyn, a także plebanię, budynek mieszkalno-gospodarczy i dom mieszkalny (dawniej szkoła parafialna) w zespole plebani, figurujące w 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 budynku,

b) historyczny układ przestrzenny, w szczególności: budynek kościoła, ogrodzenie, brama, obiekty sztuki sepulkralnej i zieleń;

3) w strefie, o której mowa w pkt 1:

a) nakazuje się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania,

b) nakazuje się rewaloryzację i konserwację zabudowy historycznej oraz historycznego układu przestrzennego,

c) zakazuje się umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;

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

5) w strefie, o której mowa w pkt 4 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;

6) w strefie, o której mowa w pkt 4:

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) zakazuje się realizacji portyków, przypór bądź innych elementów niewystępujących w zabudowie historycznej,

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

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

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;

7) ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i obejmującą obszar otuliny dla historycznego układu ruralistycznego wsi Chrząstawa Wielka, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

8) w strefie, o której mowa w pkt 7 przedmiotem ochrony jest ekspozycja zabudowy historycznej oraz historycznego układu ruralistycznego;

9) w strefie, o której mowa w pkt 7:

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;

10) ustala się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych tożsamą ze strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1;

11) w strefie, o której mowa w pkt 10 przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne zespołu kościelnego;

12) w strefie, o której mowa w pkt 10:

a) w przypadkach określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się przeprowadzić wyprzedzające badania archeologiczne lub archeologiczno-architektoniczne, przed wystąpieniem o pozwolenie na wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,

b) nakazuje się uwzględnić wyniki badań archeologiczno-architektonicznych oraz wyeksponować wartościowe relikty dawnej zabudowy;

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

14) w strefie, o której mowa w pkt 13 przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne wsi Chrząstawa Wielka, posiadającej metrykę średniowieczną;

15) w strefie, o której mowa w pkt 13, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne;

16) na obszarze objętym planem miejscowym występuje obiekt figurujący w rejestrze zabytków - kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny wraz z murem (decyzja nr A/1185/665/W z dnia 8 maja 1992 r.), dla którego obowiązują przepisy odrębne;

17) dla obiektu, o którym mowa w pkt 16 nakazuje się:

a) nadanie priorytetu wymagań i ustaleń konserwatorskich,

b) zachowanie historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu,

c) stosowanie oryginalnego rodzaju pokrycia dachowego,

d) zachowanie lub odtworzenie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych lub drzwiowych, zgodnie z historycznym wizerunkiem,

e) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi,

f) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki,

g) zachowanie lub odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;

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

a) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 9,

b) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 11,

c) budynki gospodarcze, przy ul. Wrocławskiej 11,

d) cmentarz (pozostałości cmentarza przykościelnego) w zespole kościelnym, przy ul. Wrocławskiej 13,

e) magazyn w zespole kościelnym, przy ul. Wrocławskiej 13,

f) plebania w zespole plebani, przy ul. Wrocławskiej 13,

g) budynek mieszkalno-gospodarczy w zespole plebani, przy ul. Wrocławskiej 13,

h) dom mieszkalny (dawniej szkoła parafialna), przy ul. Wrocławskiej 15-17,

i) budynek gospodarczy (stodoła), przy ul. Wrocławskiej 16,

j) klasztor sióstr Józefitek (obecnie przedszkole), przy ul. Wrocławskiej 18,

k) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 28-30-32-34,

l) budynek mieszkalno-usługowy (dawniej dom mieszkalno-przemysłowy), przy ul. Wrocławskiej 38-40,

m) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 46,

n) budynek mieszkalno-gospodarczy, przy ul. Wrocławskiej 49,

o) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 53,

p) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 55,

q) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 65,

r) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 74,

s) budynek mieszkalno-gospodarczy, przy ul. Wrocławskiej 78,

t) dom mieszkalny, przy ul. Wrocławskiej 80;

u) cmentarz parafialny (dawniej ewangelicki), przy ul. Dębowej 2,

19) dla obiektów, o których mowa w pkt 18 obowiązują następujące ustalenia:

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

b) nakazuje się stosować oryginalny rodzaj pokrycia dachowego,

c) nakazuje się zachować lub odtworzyć kolorystykę i materiały elewacyjne, zgodnie z historycznymi rozwiązanymi stosowanymi na przedmiotowych budynkach,

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;

20) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego figurującego w gminnej ewidencji zabytków 1/3/81-31 AZP – ślad osadnictwa datowany na okres halsztacki kultura łużyckiej, wyznaczonego na rysunku planu miejscowego;

21) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego figurującego w gminnej ewidencji zabytków, archiwalnego o nieokreślonej lokalizacji 2/4/80-31 AZP – osada datowana na XV - XVI w.;

22) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 20 i 21 w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

§ 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, zapewniających 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** 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 specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Lasy Grędzińskie” (PLH020081), gdzie:

a) obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy ustanawiające formę jego ochrony,

b) zamierzenia inwestycyjne i prowadzona działalność nie mogą stanowić zagrożenia wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań na istniejące siedliska przyrodnicze oraz stanowiska roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową;

2) część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w granicach terenu górniczego i obszaru górniczego „Chrząstawa Wschód”, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

3) 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%;

4) na obszarze, o którym mowa w pkt 3 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**, **MN-ML**,

b) 1000 m^2 na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN-ML**,

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

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

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

f) 500 m^2 na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **U**, **UT-US**, **UE-US, UE-UK, UK-UB,**

g) 2000 m^2 na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **US**, **US-WS**, **US-Z**, **US-ZP**,

h) 1 m^2 dla pozostałych przeznaczeń terenów;

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**, **MN-ML**,

b) 20 m na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN-ML**,

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

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

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

f) 20 m na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **U**, **UT-US**, **UE-US**, **UE-UK**, **UK-UB**,

g) 30 m na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **US**, **US-WS**, **US-Z**, **US-ZP**,

h) 1 m dla pozostałych przeznaczeń terenów;

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) 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;

2) w granicach strefy ochronnej 50 m i strefy ochronnej 150 m związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz dodatkowe ograniczenia określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) w strefie kontrolowanej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN80 i ciśnieniu 6,3 MPa (relacji Jelcz – Nieciszów), wyznaczonej w odległości 20 m od osi gazociągu po obu stronach, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ograniczenia 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** i **2KDZ)** relacji Chrząstawa Mała – droga powiatowa Nr 1446D,

b) ul. Młyńską (**1KDL**) relacji ul. Wrocławska (**1KDZ)** – Brzezia Łąka,

c) ul. Piaskową (**2KDL**) relacji ul. Wrocławska (**1KDZ**) – Chrząstawa Mała;

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, z wyłączeniem obszaru w granicach strefy ochronnej 150 m związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza oraz na warunkach 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 oraz z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakazuje się realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

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** i **KR**;

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** i **KR**, 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 pozostałych 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 **UE-US, 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;

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

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1MN** i **2MN**.

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 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 i budynków gospodarczych, o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m;

10) 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 i budynków gospodarczych, o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m;

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.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **3MN** do **60MN**.

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 lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1MN-U** do **32MN-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 granicach strefy ochronnej 50 m związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się lokalizacji:

a) budynków mieszkalnych,

b) zakładów żywienia zbiorowego,

c) zakładów przechowujących artykuły żywności.

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.

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

1) ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w ramach terenów **31MN-U** i **32MN-U**;

2) dla stref, o których mowa w pkt 1:

a) zakazuje się realizacji zabudowy,

b) zakazuje się lokalizacji przegród uniemożliwiających przemieszczanie się zwierząt,

c) nakazuje się zagospodarowanie zapewniające naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych;

3) w granicach strefy ochronnej 50 m związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych zakazuje się rozbudowy lub nadbudowy budynków mieszkalnych w ramach istniejącej zabudowy.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **33MN-U** do **43MN-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: 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 0,60;

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 600 m^2 na każdy lokal mieszkalny w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1MN-ML** do **29MN-ML**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

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

b) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

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 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:

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

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

§ 23. 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 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 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 lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°;

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

§ 24. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu detalicznego,

b) teren usług turystyki,

c) teren usług gastronomii,

d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, wyłącznie w budynkach usług sportu i rekreacji lub na obszarze obejmującym nie więcej niż 49% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1.

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 0,30;

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 dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;

8) ustala się pokrycie dachów 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.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów część terenu, o którym mowa w ust. 1 narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie:

1) zakazuje się realizacji zabudowy;

2) nakazuje się zabezpieczenie urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami powstałymi na skutek powodzi;

3) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;

4) nakazuje się montaż paneli fotowoltaicznych powyżej rzędnej zwierciadła wody dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz na ażurowych stelażach z zabezpieczeniem konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi;

5) zakazuje się stosowania transformatorów olejowych.

§ 25. 1. Ustala się teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1UR**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren usług kultu religijnego.

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

1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;

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

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dominantę (wieża kościoła parafialnego p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny), wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której nakazuje się wyeksponowanie od strony ul. Wrocławskiej.

§ 26. 1. Ustala się teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu miejscowego **2UR**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren usług kultu religijnego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 wyłącznie w formie budynków mieszkalnych i gospodarczych w zespole plebani wraz z obiektami budowlanymi służącymi jego obsłudze.

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 0,20;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;

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

7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:

a) 1 na każdy lokal mieszkalny,

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

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

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

§ 27. 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 zagospodarowania terenu:

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

2) w granicach strefy ochronnej 50 m związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się lokalizacji:

a) zakładów żywienia zbiorowego,

b) zakładów przechowujących artykuły żywności.

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 10 m;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 2 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.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **30KDD** przez teren **28MN-U**.

§ 28. 1. Ustala się tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1UE-US**, **2UE-US** i **3UE-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:

a) 9 m w strefie „B” ochrony konserwatorskiej,

b) 12 m poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej;

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:

a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45° dla terenu **1UE-US**,

b) płaskie o spadku poniżej 12° albo dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45° dla terenów **2UE-US** i **3UE-US**;

8) ustala się pokrycie dachów dwuspadowych:

a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym matowym dla terenu **1UE-US**,

b) w kolorze ceglastym, grafitowym lub ich odcieniach dla terenów **2UE-US** i **3UE-US**.

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

§ 29. 1. Ustala się teren usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1UE-UK**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie:

1) teren usług edukacji;

2) teren usług kultury i rozrywki.

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 0,20;

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 teren usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu miejscowego **2UE-UK**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług edukacji,

b) teren usług kultury i rozrywki;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren usług sportu i rekreacji.

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 kultury i rozrywki, 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 0,60;

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 0,30;

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 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.

§ 31. 1. Ustala się tereny usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1UK-UB** i **2UK-UB**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług kultury i rozrywki;

b) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren usług biurowych i administracji.

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 kultury i rozrywki lub bezpieczeństwa i porządku publicznego, 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 0,60;

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 0,30;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 9 m w strefie „B” ochrony konserwatorskiej,

b) 12 m poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej;

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 20° do 45° albo płaskie o spadku poniżej 12°;

8) ustala się pokrycie dachów dwuspadowych w kolorze ceglastym matowym.

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.

§ 32. 1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1US-WS** i **2US-WS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług turystyki,

b) teren usług gastronomii,

c) teren plaży.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a i b, wyłącznie na obszarze obejmującym nie więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

2) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. c, wyłącznie na potrzeby usług sportu i rekreacji.

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 0,95;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,05;

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 500 m^2 powierzchni terenowych obiektów usług sportu i rekreacji;

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

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

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

1) zakazuje się realizacji zabudowy;

2) zakazuje się lokalizacji przegród uniemożliwiających przemieszczanie się zwierząt;

3) nakazuje się zagospodarowanie zapewniające naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych.

§ 33. 1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1US-Z** i **2US-Z**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) teren zieleni, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren ogrodów działkowych,

b) teren plaży.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a w szczególności w formie obiektów usług hipoterapii, jeździectwa rekreacyjnego lub sportowego;

2) zakazuje się realizacji przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b w formie oczek wodnych, stawów lub zbiorników wodnych.

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) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu zamierzenia inwestycyjne i prowadzona działalność na terenie **1US-Z** nie mogą stanowić zagrożenia wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań na istniejące siedliska przyrodnicze oraz stanowiska roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów część terenu **1US-Z** narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie:

1) zakazuje się realizacji zabudowy;

2) nakazuje się zabezpieczenie urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami powstałymi na skutek powodzi;

3) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;

4) nakazuje się montaż paneli fotowoltaicznych powyżej rzędnej zwierciadła wody dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz na ażurowych stelażach z zabezpieczeniem konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi;

5) zakazuje się stosowania transformatorów olejowych.

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

1) zakazuje się realizacji zabudowy;

2) zakazuje się lokalizacji przegród uniemożliwiających przemieszczanie się zwierząt;

3) nakazuje się zagospodarowanie zapewniające naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych.

§ 34. 1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni, oznaczone na rysunku planu miejscowego **3US-Z** i **4US-Z**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) teren zieleni, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren ogrodów działkowych,

b) teren plaży.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a wyłącznie w formie:

a) terenowych obiektów sportu i rekreacji,

b) tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zakazuje się realizacji przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b w formie oczek wodnych, stawów lub zbiorników wodnych.

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) ustala się maksymalną powierzchnię rzutu poziomego tymczasowego obiektu budowlanego, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tego obiektu na 50 m^2;

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

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 m;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni terenowych obiektów usług sportu i rekreacji;

6) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

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

1) zamierzenia inwestycyjne i prowadzona działalność na terenach, o których mowa w ust. 1 nie mogą stanowić zagrożenia wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań na istniejące siedliska przyrodnicze oraz stanowiska roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową;

2) nakazuje się zachować istniejące drzewa.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów części terenów, o których mowa w ust. 1 narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie:

1) zakazuje się realizacji zabudowy;

2) nakazuje się zabezpieczenie urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami powstałymi na skutek powodzi;

3) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi.

§ 35. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji lub zieleni, oznaczony na rysunku planu miejscowego **5US-Z**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) teren zieleni, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren ogrodów działkowych,

b) teren plaży.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a wyłącznie w formie obiektów rekreacji wodnej;

2) zakazuje się realizacji przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b w formie oczek wodnych, stawów lub zbiorników wodnych.

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

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 m;

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

5) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu zamierzenia inwestycyjne i prowadzona działalność na terenie, o którym mowa w ust. 1 nie mogą stanowić zagrożenia wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań na istniejące siedliska przyrodnicze oraz stanowiska roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową.

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

1) zakazuje się realizacji zabudowy;

2) zakazuje się lokalizacji przegród uniemożliwiających przemieszczanie się zwierząt;

3) nakazuje się zagospodarowanie zapewniające naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się dojścia.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) teren zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 na obszarze obejmującym nie więcej niż 49% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1;

3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 dopuszcza się:

a) mostki, kładki, przepusty oraz urządzenia wodne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) modernizację i przebudowę zbiorników.

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 0,60;

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

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 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 teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1PEF**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2, 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 nadziemnych części budowli i urządzeń, o których mowa w ust. 3, w odległości nie mniejszej niż:

a) 8 m od linii rozgraniczającej z terenem **49KR**,

b) 20 m od linii rozgraniczającej z terenem **9WS**;

2) zakazuje się realizacji budynków;

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

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 8 m;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde rozpoczęte 50 ha obszaru zajętego przez elektrownie słoneczne.

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, w ramach której:

1) zakazuje się realizacji części nadziemnych budowli i urządzeń, o których mowa w ust. 3;

2) zakazuje się lokalizacji przegród uniemożliwiających przemieszczanie się zwierząt;

3) nakazuje się zagospodarowanie zapewniające naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych.

§ 38. 1. Ustala się teren górnictwa i wydobycia, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1G**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren górnictwa i wydobycia.

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 0,05;

2) dopuszcza się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0;

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

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,05;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;

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

7) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

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

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

1) zakazuje się realizacji zabudowy;

2) zakazuje się lokalizacji przegród uniemożliwiających przemieszczanie się zwierząt;

3) nakazuje się zagospodarowanie zapewniające naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych.

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

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.

§ 40. 1. Ustala się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1KDL** i **2KDL**.

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.

§ 41. 1. Ustala się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: teren obsługi podróżnych.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: nakazuje się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 w formie:

1) pętli autobusowej;

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

3) wiat z elementami zieleni pnącej;

4) obiektów użytkowych służących 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 budynków;

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

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;

4) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

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

1) ustala się drogę klasy dojazdowej;

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

§ 42. 1. Ustala się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **2KDD** do **41KDD**.

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.

§ 43. 1. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KR** do **69KR**.

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

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów część terenu **30KR** narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi.

4. 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.

§ 44. 1. Ustala się tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1KP**, **2KP** i **3KP**.

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

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.

§ 45. 1. Ustala się tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1IE** do **9IE**.

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 9 m;

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

8) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

§ 46. 1. Ustala się teren telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1IT**.

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

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:

a) 5 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 50 m dla masztów radiowo-telekomunikacyjnych;

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

8) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

§ 47. 1. Ustala się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1RN** do **32RN**.

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 **30RN** i **32RN** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego dodatkowo:

1) nakazuje się zapewnienie swobodnego przepływu wód wezbraniowych;

2) 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 3;

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

§ 48. 1. Ustala się tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1RNL** do **8RNL**.

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: części terenów **2RNL**, **7RNL** i **8RNL** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla których dodatkowo nakazuje się:

1) zapewnienie swobodnego przepływu wód wezbraniowych;

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

§ 49. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1RZM**, **2RZM** i **3RZM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

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 10 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 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 miejsca do parkowania 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.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie w ramach terenu **3RZM**.

§ 50. 1. Ustala się teren akwakultury i obsługi rybactwa lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1RA-WS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie:

1) teren akwakultury i obsługi rybactwa;

2) 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 istniejącego zbiornika.

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 część terenu, o którym mowa w ust. 1 narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz nakazuje się:

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

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

§ 51. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego od **1WS** do **56WS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej publicznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 wyłącznie w strefach mostu lub przepustu;

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

3) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących 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 i 2.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów części terenów **8WS**, **9WS**, **10WS**, **25WS**, **30WS**, **54WS** i **56WS** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz nakazuje się:

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

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

§ 52. 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 dopuszcza się:

1) budynki i budowle związane z gospodarką leśną;

2) parking leśny i urządzenia turystyczne;

3) 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 0,20;

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 od 30° do 45°;

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

§ 53. 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.

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

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: część terenu **18L** narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla których dodatkowo nakazuje się zabezpieczenie urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami powstałymi na skutek powodzi.

§ 54. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1ZP** i **2ZP**.

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.

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 0,90.

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.

§ 55. 1. Ustala się teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1CC**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren cmentarza czynnego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się obiekty usług kultu religijnego i obiekty związane z obsługą cmentarza.

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 0,20;

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

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni terenu cmentarza;

7) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

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

1) dopuszcza się nowe inwestycje wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania tego terenu, przy założeniu niekolidowania z historycznym charakterem tego założenia;

2) nakazuje się zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza;

3) nakazuje się zabezpieczyć przed dewastacją mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych - pozostawić je na miejscu, stworzyć lapidarium lub zachować je w inny sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

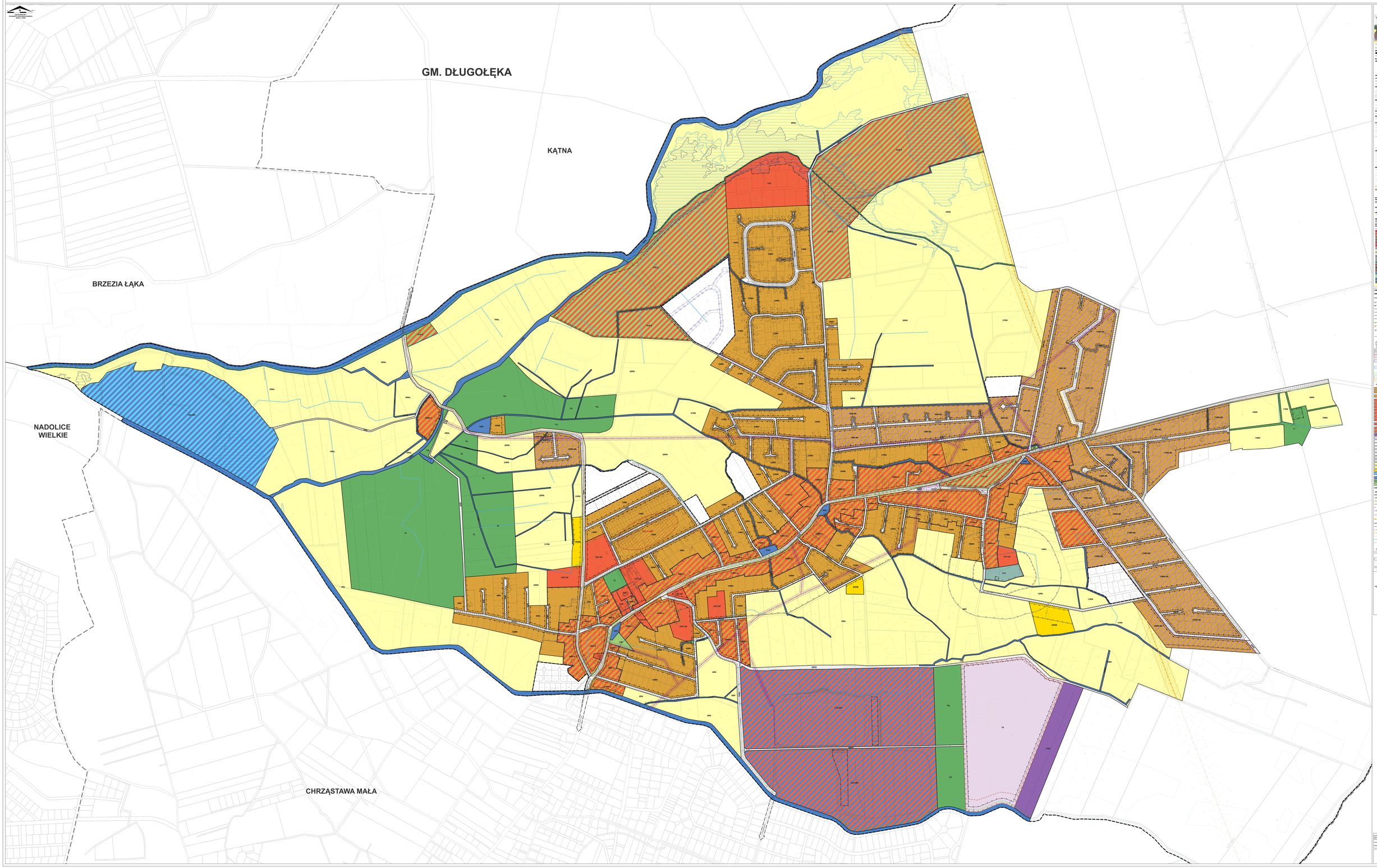
Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

§ 57. 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 WIELKA, GMINA CZERNICA



UCHWAŁA NR XXXI/215/2026
RADY GMINY CZERNICA
Z DNIA 27 CZERWCA 2026 R.

UCHWAŁA NR XXXI/215/2026 RADY GMINY CZERNICA Z DNIA 27 CZERWCA 2026 R. W SPRAWIE: UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA POŁOŻONEGO W OBRĘBIE CHRZĄSTAWA WIELKA, GMINA CZERNICA

SKALA 1:10000

OBSZAR OBJĘTY MPZP

ZAKŁADY GÓRNICZE

ELEMENTY ZAGOSPODARCZE

ELEMENTY ŚRODOWISKA I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

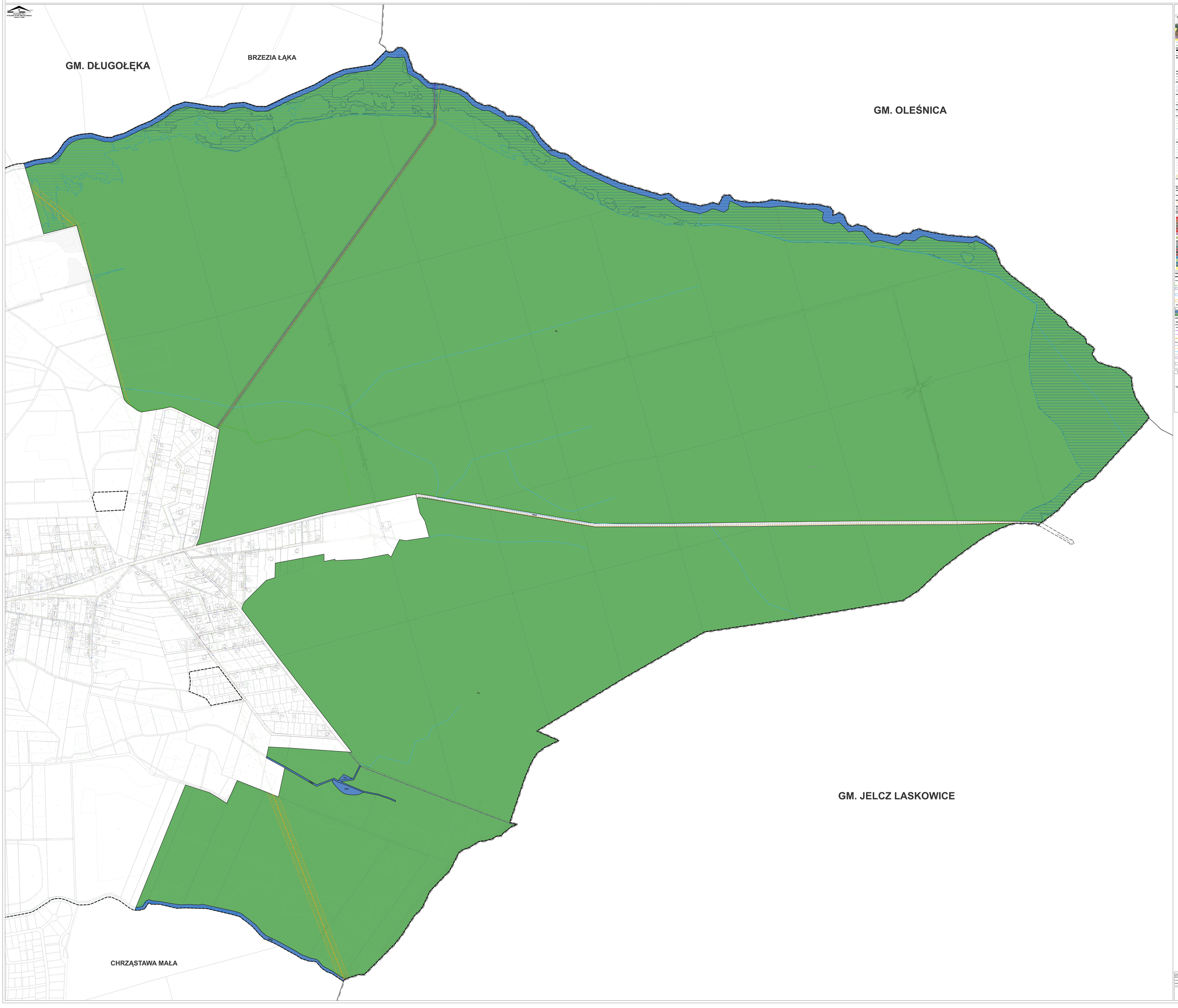
PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENU

**PRZEZNACZENIE TERENU

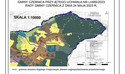
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W OBRĘBIE CHRZĄSTAWA WIELKA, GMINA CZERNICA

ZAŁĄCZNIK NR 2
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO
SKALA 1:10000



WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXIII/215/2020 RADY GMINY CZERNICA Z DNIA 24 WRZEŚNIEGO 2020 R.

SKALA 1:10000



granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

OBSZARY ZABUDOWY STREFOWEJ

ZABUDOWA ZAGRODOWA

OBSZARY ZABUDOWY SKUPIONEJ

ZABUDOWA LINEARNA

ELEMENTY KOMUNIKACJI

DROGI KRAJOWE

DROGI WOJEWÓDZKIE

INNE KATEGORIOWANE

PARKING PAW

PARKING BAR

DROGI GMINNE DO DOJAZDU

DROGI - SŁUPY ELEKTR.

PRZEBITOWA DROGA - SŁUPY ELEKTR.

PRZEBITOWA DROGA - SŁUPY ELEKTR. 2

PROBLEMATYKA PRZEKSZTAŁCEŃ

OBSZARY ZAGROŻONE OSUWISKAMI, OSUWISKAMI STATYCZNIE NIESTABILNYMI ORAZ OBSZARY GÓROTWORU ZAGROŻONE DEFORMACJAMI GÓRNICZYMI, W TYM OBSZARY ZAGROŻONE DEFORMACJAMI GÓRNICZYMI WYNIKAJĄCYMI Z DZIAŁALNOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA GÓRNICZEGO SOLMINE SA

OBSZARY ZAGROŻONE OSUWISKAMI, OSUWISKAMI STATYCZNIE NIESTABILNYMI ORAZ OBSZARY GÓROTWORU ZAGROŻONE DEFORMACJAMI GÓRNICZYMI, W TYM OBSZARY ZAGROŻONE DEFORMACJAMI GÓRNICZYMI WYNIKAJĄCYMI Z DZIAŁALNOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA GÓRNICZEGO SOLMINE SA - STREFA OCHRONNA

PROBLEMATYKA PRZYRODNICZA

OBSZAR TERENU BIERNEGO

OBSZAR OBSUWU OSTRZEGAWCZEGO

STREFA OCHRONNA

ELEMENTY ZAGROŻEŃ

ZAGROŻENIE POWODZIOWE

SIEĆ WODNA

RZEKA I CZĘŚĆ DORZECZA OBSŁUGIWANA PRZEZ BIOFIKACJĘ NA DŁ 20

WODY POWIERZCHNIOWE

WAŻ WODNA NA RZECE CIENIA

ELEMENTY PRZYRODY I KRAJOBRAZU

OBSZAR PRZYRODNICZO CENNY - OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

OBSZAR PRZYRODNICZO CENNY - OBSZAR NATURA 2000 OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW

OBSZAR PRZYRODNICZO CENNY - OBSZAR NATURA 2000 OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY SIEDLISK

OBSZAR PRZYRODNICZO CENNY - OBSZAR NATURALNEGO ZALEWU ZBIORNIKA WODNEGO

OBSZAR PRZYRODNICZO CENNY - OBSZAR NATURALNEGO ZALEWU ZBIORNIKA WODNEGO - STREFA OCHRONNA

STANOWISKO ROŚLIN CHRONIONYCH

STANOWISKO ROŚLIN CHRONIONYCH - JAŁOWIEC POSPOLITY

ALLA DRZEWA

JEDNOSTKI ZIELONEJ INFRASTRUKTURY

ZIELONA INFRASTRUKTURA

IV-A PRIORYTETOWY LUDZIE_IV

IV-B PRIORYTETOWY LUDZIE_IV

ZAKAZ ZABUDOWY W STREFIE 1 LUDZIE_IVA_1A

ZAKAZ ZABUDOWY W STREFIE 2 LUDZIE_IVA_1B

OBIEKTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

OBIEKT WPISANY W DZIAŁ ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

OBIEKT WPISANY W DZIAŁ ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

OBIEKT WPISANY W DZIAŁ ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

OBIEKT WPISANY W DZIAŁ ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OBIEKT W BUDOWIE ZAPTROSA

STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

TURYSTYKA

SZLAK TURYSTYCZNY

ELEMENT ROWERAMI PRZYJAZNYCH

INTERWAŁOWY OBSZAR INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ZAPRZYSTANKI W SAŁ

ZAPRZYSTANEK W SAŁ - STREFA OCHRONNA I STREFA DŁ 0,5 - AN 0,5

ZAPRZYSTANKI W PLANIE ELIMINATORA

STREFA DŁ 0,5 AN 0 - ZAPRZYSTANEK W PLANIE ELIMINATORA

OBSZARY I OBIEKTY PRZEWIDZIANE DO WYŁĄCZENIA Z GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

OBSZARY I OBIEKTY PRZEWIDZIANE DO WYŁĄCZENIA Z GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH - STREFA OCHRONNA

OBSZARY ZAMKNIĘTE

OBSZAR ZAMKNIĘTY PRZEWIDZIANY DO WYŁĄCZENIA

DOPUSZCZALNE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

LINIA ROZGRANICZAJĄCA

TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY VILLAWAKU

TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W ZABUDOWIE WOLNOSTOJĄCEJ

TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ

TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

TERENY Z PRZEWAGĄ USŁUG SPORTU - TENISA

TERENY Z PRZEWAGĄ USŁUG SPORTU - SZKOŁY

TERENY Z PRZEWAGĄ USŁUG SPORTU

TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ - STREFA OCHRONNA PRZYSTANKU KOLEJOWEGO

TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ W ZABUDOWIE WYSOKIEJ

TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ W ZABUDOWIE WYSOKIEJ - STREFA OCHRONNA PRZYSTANKU KOLEJOWEGO

TERENY KOLEJOWE

TERENY PRZEWAGI USŁUG PARKOWEJ

TERENY Z PRZEWAGĄ USŁUG BANKOWYCH I USŁUG WYNAJMU

TERENY Z PRZEWAGĄ OBIKTÓWEK

TERENY Z PRZEWAGĄ ZABAWY DLA DZIECI I DOROSŁYCH I OPIEKI

TERENY Z PRZEWAGĄ WIEŻY PRZEKAŹNIKOWYCH

TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W ZABUDOWIE WOLNOSTOJĄCEJ, TERENY PRZEWAGI USŁUG PRZEMYSŁOWYCH, TERENY PRZEWAGI USŁUG PRZEMYSŁOWYCH - STREFA OCHRONNA

TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W ZABUDOWIE WOLNOSTOJĄCEJ, TERENY PRZEWAGI USŁUG PRZEMYSŁOWYCH, TERENY PRZEWAGI USŁUG PRZEMYSŁOWYCH - STREFA OCHRONNA

TERENY Z PRZEWAGĄ USŁUG PRZEMYSŁOWYCH

TERENY Z PRZEWAGĄ USŁUG PRZEMYSŁOWYCH - STREFA OCHRONNA

TERENY Z PRZEWAGĄ USŁUG PRZEMYSŁOWYCH

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

granica sąsiadującego obszaru zwartej zieleni wysokiej o charakterze naturalnym

obszar wyznaczający najwyższą powierzchnię, na którą można nałożyć ograniczenia w zabudowie, wynoszącą nie więcej niż 70%

obszar wyznaczający najniższą powierzchnię, na którą powinna powierzchnia nie zabudowana wynosić co najmniej 15%

obszar wyznaczający wzdłuż obwiązującą geometrię wysokiego obiektu o kształcie DWG o rzędnej 5,3 MPL, symbol tłaby przeznaczenia terenu wraz z numerycją oraz symbolem dopuszczalnych funkcji terenów

KLD - teren dróg publicznych

WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych

L - teren lasu

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

granica powiatu

granica gminy/miasta

granica obrębu

sieć/linia napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV

sieć/linia kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV

sieć/linia gazowociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej do 300 mm

kanał przesyłowy kanalizacyjnego

planowana podpina

planowany rząd drzew/zieleni

planowana ścieżka

obszar chronionego krajobrazu o charakterze naturalnym

pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV

sieć/linia kablowa

sieć/linia rzędowa

SCHEMAT CZĘŚCI GRAFICZNEJ PLANU MIEJSCOWEGO

granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

załącznik nr 2

Źródło: Mapa zasadnicza pozyskana z Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomości Starostwa Powiatowego we Wrocławiu.

Licencja nr 79/-KW-2020-2021-2023_P

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 6

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXVII/215/2020
RADY GMINY CZERNICA
Z DNIA 27 CZERWCA 2020 R.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/215/2026 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 r. 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 Wielka, 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**;
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 4 do uchwały nr XXVI/215/2026 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 Wielka, gmina Czernica, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 89 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	03.02.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 534, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętej uwagą terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2	04.02.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 180, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętej uwagą terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3	07.02.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 230/86, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętej uwagą terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z uwagi na wydaną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomość objętą uwagą wyłączono z granic opracowania projektu planu miejscowego.
4	11.02.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 17, 20, 3/33, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętych uwagą terenu zabudowy zagrodowej.
5	19.02.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 416/7-11, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie: - parametru minimalnej powierzchni działki budowlanej – zmiana celowa względem obowiązującego planu miejscowego, aby nie dopuścić do niekontrolowanego dogęszczania zabudowy budynkami dwulokalowymi; - definicji usług – projekt planu wyklucza w przepisach szczegółowych dla terenów konkretne formy usług, których znaczenie definiują przepisy odrębne lub wykładnia językowa; - likwidacji drogi wewnętrznej KR z uwagi na podtrzymanie założeń projektowych o jednoznacznym wskazaniu układu komunikacyjnego na całym obszarze miejscowości; - wprowadzenia w ramach nieruchomości nr 416/11 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - brak zgodności ze Studium.
6	19.02.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 416/10, 416/16, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie: - parametru minimalnej powierzchni działki budowlanej – zmiana celowa względem obowiązującego planu miejscowego, aby nie dopuścić do niekontrolowanego dogęszczania zabudowy budynkami dwulokalowymi, - likwidacji drogi wewnętrznej KR z uwagi na podtrzymanie założeń projektowych o jednoznacznym wskazaniu układu komunikacyjnego na całym obszarze miejscowości; - wprowadzenia w ramach nieruchomości nr 416/11 i 416/6 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - brak zgodności ze Studium.
7	20.02.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 415/4, 415/5, obręb	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie: - braku zabezpieczenia układu komunikacyjnego dla nieruchomości objętych uwagą – wprowadzenie w projekcie drogi KR z placem do zawracania po drugiej stronie nieruchomości.

			Chrząstawa Wielka		
8	25.02.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 221, 219, 215, 213, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie: - modyfikacji przebiegu planowanej drogi KR, jej przebieg jest dostosowany do możliwego podziału nieruchomości objętych uwagą na działki budowlane według minimalnych parametrów wskazanych w projekcie planu miejscowego; - modyfikacji parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, ze względu na ograniczenie planowanej zabudowy do budynków mieszkalnych o gabarytach nawiązujących do istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie.
9	25.02.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 394/9, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie zmiany przebiegu drogi KR, zmniejszenie minimalnej szerokości frontu działek, zmiany geometrii dachu, zwiększenia maksymalnej liczby kondygnacji, zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej, modyfikacji odniesienia wymogu liczby miejsc do parkowania z lokali mieszkalnych na budynki mieszkalne, zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy ze względu na próbę zachowania ładu przestrzennego i dostosowaniu planowej zabudowy do już istniejących budynków tworzących spójne kompozycyjnie osiedle domów jednorodzinnych i niskiej intensywności zabudowy.
10	26.02.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 418/2, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętej uwagą działki budowlanej.
11	05.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/319, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
12	06.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 598/12, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętej uwagą terenu elektrowni słonecznej (farmy fotowoltaicznej).
13	06.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/274, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
14	07.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/300 Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
15	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/249, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
16	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/270, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
17	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/234, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
18	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/249, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu

					przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
19	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/247, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
20	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 104, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie: - wprowadzenia w ramach całej nieruchomości objętej uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - brak zgodności ze Studium; - zaprojektowania drogi wewnętrznej przez środek działki – zabieg ten spowodowałby brak możliwości realizacji skrzyżowania z istniejącymi drogami i skutkował realizacją mijających się zjazdów z ul. Leśnej w bardzo bliskiej odległości od siebie. Mogłoby to stanowić ograniczenie bezpieczeństwa w ruchu drogowym oraz jest sprzeczne z dobrą praktyką planowania układu komunikacyjnego.
21	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/256, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
22	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/301, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
23	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 106/7, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętej uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
24	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/338, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
25	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/235, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
26	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/128, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
27	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/130, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
28	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/256, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
29	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/127, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu

					przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
30	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 104, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: - wprowadzenia w ramach całej nieruchomości objętej uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - brak zgodności ze Studium; - zaprojektowania drogi wewnętrznej przez środek działki – zabieg ten spowodowałby brak możliwości realizacji skrzyżowania z istniejącymi drogami i skutkował realizacją mijających się zjazdów z ul. Leśnej w bardzo bliskiej odległości od siebie. Mogłoby to stanowić ograniczenie bezpieczeństwa w ruchu drogowym oraz jest sprzeczne z dobrą praktyką planowania układu komunikacyjnego.
31	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Części działek 453/1, 456/1, 458/1, 459, 460, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie potrzymania przeznaczenia projektowanych terenów 26MN-ML i 11RN jak teren ZP-US. Nieruchomości objęte uwagą stanowią w całości własność prywatną. Budżet gminy nie dysponuje środkami finansowymi umożliwiającymi wykup tych nieruchomości oraz realizacji ogólnodostępnej przestrzeni rekreacyjno-sportowej zgodnie z założeniami obowiązującego planu miejscowego z 2011 r. Treść uwagi jest sprzeczna z wnioskami właścicieli tych nieruchomości do zmiany Studium oraz projektu planu miejscowego, zarzucających brak zachowania zasady proporcjonalności przy przeznaczeniu ich nieruchomości w całości na cele publiczne, względem pozostałych nieruchomości prywatnych w bezpośrednim sąsiedztwie przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zarzut obniżenia wartości nieruchomości uwagodawcy jest bezzasadny – planowana zabudowa na terenie 26MN-ML charakteryzuje się niską intensywnością w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub letniskowych o parametrach i wskaźnikach zabudowy analogicznych do istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie. W celu realizacji ogólnodostępnych przestrzeni sportu i rekreacji gmina planuje skoncentrować środki finansowe na inwestycje w ramach projektowanego terenu 1US-ZP. Dodatkowo ochroną objęte zostały rozległe tereny leśne stanowiące najcenniejszy walor przestrzeni zielonych i rekreacyjnych miejscowości.
32	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/285, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
33	10.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 497, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach całej nieruchomości objętej uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
34	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/261, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
35	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/131, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
36	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 96/3, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętej uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
37	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 268, 269/1, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętej uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.
38	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 95 i 103, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie wprowadzenia w ramach całych nieruchomości objętych uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - brak zgodności ze Studium.
39	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/318, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości

					budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
40	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 96/2, 120/1, 111, 115, 109, 42/7, 42/8, 42/9, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętej uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.
41	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/129, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
42	11.03.2025 12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 411, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: - rezygnacji z planowanego poszerzenia drogi 31KDD – droga ta stanowi istotne połączenie komunikacyjne tej części miejscowości. Jej modernizacja jest możliwa wyłącznie przy uwzględnianie minimalnej szerokości 8 m w liniach rozgraniczających; szczególnie istotne jest spełnienie warunków technicznych przy skrzyżowaniu z drogą zbiorczą KDZ; brak zabezpieczenia odpowiedniej szerokości drogi mogłoby prowadzić do ograniczenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym oraz jest sprzeczne z dobrą praktyką planowania układu komunikacyjnego. - rezygnacji lub zmiany przebiegu projektowanej drogi wewnętrznej 54KR – zabieg ten spowodowałby brak możliwości realizacji spójnego układu komunikacyjnego obsługującego potencjalne działki budowlane na planowanych terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.
43	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/284, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
44	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/235, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
45	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/291, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
46	11.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 119, 598/7, 598/8, 577, 578, 579, 42/5, 42/6, 42/14, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie: - w zakresie działek nr 119, 577, 578, 579 ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętej uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej; - w zakresie działek nr 598/7, 598/8, 42/5, 42/6, 42/14 579 ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętej uwagą terenów sportu i rekreacji z zielenią urządzoną. - w zakresie ustanowienia dróg dojazdowych do działek nr 42/5, 42/6, 42/14 ze względu na brak racjonalnych podstaw projektowania drogi publicznej klasy dojazdowej do terenów rolnych i leśnych z zakazem zabudowy; w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych dopuszczano wydzielanie dróg transportu rolnego.
47	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 449/2, 449/4, 449/5, 449/6, 449/7, 449/8, 449/9,450/11, 450/12, 450/13, 450/14, 450/15, 440/16, 450/26,	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: - zmiany obowiązujących linii zabudowy na nieprzekraczalne – wprowadzone ustalenia w zakresie ww. 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. Ponadto, zgodnie z przepisami obowiązującego planu miejscowego dla nieruchomości objętych uwagą obowiązująca linia zabudowy została już w nim ustalona, tym samym jej zachowanie jest zasadne. W kontekście rozróżnienia zasad sytuowania budynków

			obręb Chrząstawa Wielka		przy tej samej drodze dla nieruchomości, dla których ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy należy wziąć pod uwagę występowanie strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia. Strefa to wprowadza dodatkowe ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości. W połączeniu z obowiązującą linia zabudowy ich racjonalne zagospodarowanie zostałoby w praktyce uniemożliwione. W kontekście sytuowania budynków gospodarczych i garażowych obowiązywać będzie przepis § 5 pkt 4 umożliwiający ich lokalizację w głębi działki; - dopuszczenia prowadzenia usług nieuciążliwych zgodnie z obowiązującym planem miejscowym – przepisy obowiązującego planu miejscowego dopuszczają realizację usług wyłącznie jako wbudowanych w partery budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacyjnych. Projekt planu miejscowego w granicach nieruchomości objętych uwagą przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Zgodnie z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego z Prawa Budowlanego w budynku tym „dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku". Tym samym projekt planu miejscowego także dopuszcza możliwość realizacji drobnych usług na zasadach zbliżonych do ustaleń obowiązującego planu miejscowego, bez ograniczeń wydzielania lokalu usługowego wyłącznie w parterze budynku.
48	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 3/40, 5/13, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętych uwagą prawa do jakiejkolwiek zabudowy.
49	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/290, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
50	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 260/12, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się częściowo negatywnie w zakresie wprowadzenia w ramach części nieruchomości objętej uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni ok. 50 arów. Projekt planu miejscowego przewiduje teren MN o powierzchni ponad 20 arów. Na pozostałej części nieruchomości brak podstaw do ustalenia prawa zabudowy - brak zgodności ze Studium.
51	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/299, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
52	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 556, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętej uwagą zabudowy zagrodowej.
53	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 294/9, 294/7, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, ze względu na ograniczenie planowanej zabudowy do budynków mieszkalnych o gabarytach nawiązujących do istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie.
54	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 55/342, 55/343, 821/1, 821/2, 822/1, 822/2, 822/3, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie: - wyłączenia przedmiotowych działek z opracowania mpzp, ze względu na brak formalnych i merytorycznych podstaw do takiego wyłączenia; - przeznaczenia działek pod tereny „MN-ML – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej", ze względu na brak zgodności takiego przeznaczenia z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (ze zmianami); - utrzymania dotychczasowego przeznaczenia tj. „usługi sportu lub rekreacji", ze względu na brak możliwości wprowadzenia takiego przeznaczenia wynikający z konieczności stosowania w planach miejscowych klas przeznaczeń terenów określonych w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
55	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 395/2, 395/4, 395/6,	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie: - rezygnacji lub zwężenia projektowanej drogi KR – zabieg ten spowodowałby brak możliwości realizacji spójnego układu komunikacyjnego obsługującego potencjalne działki budowlane na

			obręb Chrząstawa Wielka		planowanych terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.
56	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 96/2, 120/1, 111, 115, 109, 42/7, 42/8, 42/9, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętej uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.
57	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/252, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
58	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 104, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie usunięcia projektowanej drogi wewnętrznej – zabieg ten spowodowałby brak możliwości realizacji skrzyżowania z istniejącymi drogami i skutkował możliwością podziału części nieruchomości w sposób kolidujący z przyszłą zabudową tego miejsca. Należy wziąć pod uwagę możliwość przeznaczenia pozostałej części nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową po rozbudowie obecnie zaplanowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Projektowana droga wewnętrzna ma na celu zabezpieczenie rezerwy pod potencjalne skrzyżowanie drogi publicznej z drogami wewnętrznymi i zapewnienie dostępu komunikacyjnego dla potencjalnej zabudowy dopuszczonej w przyszłości na pozostałej części nieruchomości.
59	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/302, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
60	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Teren 26 MN-ML	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie – warunkowanie dopuszczenia zabudowy realizacją w pierwszej kolejności drogi publicznej wykracza poza władztwo planistycznej gminy w akcie planowania przestrzennego. Projektowany teren MN-ML jest zgodny ze Studium, a realizacja drogi publicznej jest konieczną inwestycją gminną celu publicznego nie ze względu na ustalenia projektu planu miejscowego, lecz obowiązującego planu miejscowego, który na projektowanym terenie 25MN-ML dopuszcza już zabudowę o analogicznym przeznaczeniu. Obudowa wskazanej drogi planowaną zabudową na terenie 26MN-ML nie wpłynie na zmniejszenie nakładów finansowych gminy na realizację niezbędnej infrastruktury technicznej. Zwiększy natomiast liczbę odbiorców tej infrastruktury.
61	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/236, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji linii zabudowy w dostosowaniu do minimalnego wymogu odsunięcia planowanych budynków od jezdni drogi publicznej – ze względu na konieczność uwzględnienia także przepisów dotyczących odległości budynków od granic działki budowlanej oraz próbę zachowania ładu przestrzennego osiedla tworzącego spójny układ urbanistyczno-architektoniczny.
62	12.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 294/9, 294/7, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie modyfikacji pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, ze względu na ograniczenie planowanej zabudowy do budynków mieszkalnych o gabarytach nawiązujących do istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie.
63	13.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 96/3, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętej uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.
64	13.03.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 103, 95, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie wprowadzenia w ramach całych nieruchomości objętych uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - brak zgodności ze Studium. Uwagę rozpatruje się pozytywnie w zakresie zaprojektowania drogi wewnętrznej przez środek działki nr 103.
65	18.03.2025	TAURON Dystrybucja S.A.	Działka nr 230/148, 451/16, obręb	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie dodania proponowanego ustalenia planu miejscowego – projekt planu miejscowego dopuszcza realizację dystrybucyjnych urządzeń inf. tech. (w tym stacji transformatorowych) poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Obiekty

		Oddział we Wrocławiu pl. Powstańców Śląskich 20, 53-314 Wrocław	Chrząstawa Wielka		te powinny spełniać wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określone w przepisach szczegółowych dla każdego z terenów, na którym są realizowane.

*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 Wielka, gmina Czernica, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły 24 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	03.10.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 221, 219, 215, 213, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętych uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jedynie dla działki nr 213 Studium dopuszcza wyłącznie zabudowę zagrodową.
2	06.10.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 258/6, 258/7, 258/8, 258/16, 258/11, 258/12, 258/13, 258/20, 258/21, 258/22, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie - dopuszczenie wyłączeni zabudowy bliźniaczej i wolnostojącej jest zabiegiem celowym dla wszystkich terenów MN w projekcie planu miejscowego – ujednolicenie charakteru zabudowy adekwatnie do istniejącej zabudowy.
3	20.10.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 395/2, 395/4, 395/6, 395/7, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie rezygnacji projektowanej drogi KR – zabieg ten spowodowałby brak możliwości realizacji spójnego układu komunikacyjnego obsługującego potencjalne działki budowlane na planowanych terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.
4	23.10.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 55/300, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie ze względu na możliwości sytuowania garażu w przedniej części nieruchomości, z uwzględnieniem projektowanej linii zabudowy, wykorzystując dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
5	27.10.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 411, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie, w zakresie rezygnacji z projektowanej drogi wewnętrznej 53KR – zabieg ten spowodowałby brak możliwości realizacji spójnego układu komunikacyjnego obsługującego potencjalne działki budowlane na planowanych terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.
6	28.10.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 418/2, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętej uwagą działki budowlanej.
7	29.10.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 598/7, 598/8, 579, 577, 578, 42/5, 42/6, 42/14, 119, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie: - w zakresie działek nr 119, 577, 578, 579 ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętych uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej; - w zakresie działek nr 42/5, 42/6, 42/14, 598/7, 598/8 ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach nieruchomości objętych uwagą terenów sportu i rekreacji. - w zakresie ustanowienia dróg dojazdowych do działek nr 42/5, 42/6, 42/14 ze względu na występowanie w projekcie planu miejscowego na terenach rolnych (RN) dopuszczenia wydzielania dróg transportu rolnego.
8	29.10.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 327, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie ze względu na sprzeczność wnioskami mieszkańców o nierozszerzanie przeznaczenia mieszkaniowego o samodzielne funkcje . W przyjętym rozwiązaniu jest możliwość rozwoju usług wbudowanych w bud mieszkalne. O powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej.

9	31.10.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 410/2, 410/3, 410/5, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie: - zmiany z projektowanej drogi wewnętrznej 53KR na drogę publiczną KDD ze względu na konieczność realizacji drogi ze środków publicznych. - zmiany przebiegu projektowanej drogi 29KDD - zabieg ten spowodowałby brak możliwości realizacji spójnego układu komunikacyjnego obsługującego potencjalne działki budowlane na planowanych terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.
10	03.11.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 176/1, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie ze względu na brak zgodności ze Studium w zakresie wprowadzenia w ramach pozostałej części nieruchomości objętej uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
11	04.11.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 61/3, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie ze względu na przeznaczenie w projekcie planu miejscowego ustalone zgodnie z przeznaczeniem z obowiązującego planu miejscowego z 30 maja 2011 roku. Wykluczenie jakiejkolwiek działalności narażałoby gminę na roszczenia odszkodowawcze, a w toku procedury RDOŚ nie zgłaszał potrzeby wykluczenia tam zaproponowanego w projekcie planu miejscowego przeznaczenia.
12	04.11.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 416/7, 416/8, 416/9, 416/10, 416/11, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie: -przeznaczenia tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z definicji dopuszczają wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 30 % powierzchni użytkowej. Projekt podtrzymuje zatem ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie; - parametru minimalnej powierzchni działki budowlanej – zmiana celowa względem obowiązującego planu miejscowego, aby nie dopuścić do niekontrolowanego dogęszczania zabudowy budynkami dwulokalowymi; - wprowadzenia w ramach nieruchomości nr 416/11 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - brak zgodności ze Studium.
13	05.11.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 103, 95, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie wprowadzenia w ramach całych nieruchomości objętych uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej lub zabudowy letniskowej - brak zgodności ze Studium.
14	05.11.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 96/2, 120/1, 111, 115, 109, 42/7, 42/8, 42/9, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie: - w zakresie wprowadzenia w ramach całych nieruchomości objętych uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej lub zabudowy letniskowej - brak zgodności ze Studium; - w zakresie wyznaczenia drogi wewnętrznej ze względu na niezasadność planowania drogi do działek rolnych bez prawa zabudowy.
15	05.11.2025	Osoba fizyczna*	Działka nr 97, 96/3, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie: - w zakresie wprowadzenia w ramach całych nieruchomości objętych uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej lub zabudowy letniskowej - brak zgodności ze Studium; - w zakresie wyznaczenia drogi wewnętrznej ze względu na niezasadność planowania drogi do działek rolnych bez prawa zabudowy.
16	05.11.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 416/3, 416/4, 416/5, 416/6, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 6	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie: -przeznaczenia tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z definicji dopuszczają wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 30 % powierzchni użytkowej. Projekt podtrzymuje zatem ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie; - parametru minimalnej powierzchni działki budowlanej – zmiana celowa względem obowiązującego planu miejscowego, aby nie dopuścić do niekontrolowanego dogęszczania zabudowy budynkami dwulokalowymi; - wprowadzenia w ramach nieruchomości nr 416/6 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - brak zgodności ze Studium.
17	05.11.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 96/3, 97, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie: - w zakresie wprowadzenia w ramach całych nieruchomości objętych uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej lub zabudowy letniskowej - brak zgodności ze Studium; - w zakresie wyznaczenia drogi wewnętrznej ze względu na niezasadność planowania drogi do działek rolnych bez prawa zabudowy.
18	05.11.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 103, 95, obręb Chrząstawa Wielka	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie w zakresie wprowadzenia w ramach całych nieruchomości objętych uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej lub zabudowy letniskowej - brak zgodności ze Studium.
19	05.11.2025	Osoba fizyczna*	Działki nr 96/2, 120/1, 111, 115, 109, 42/7, 42/8, 42/9, obręb	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę rozpatruje się negatywnie: - w zakresie wprowadzenia w ramach całych nieruchomości objętych uwagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej lub zabudowy letniskowej - brak zgodności ze Studium;

			Chrząstawa Wielka		- w zakresie wyznaczenia drogi wewnętrznej ze względu na niezasadność planowania drogi do działek rolnych bez prawa zabudowy.

*dane zanonimizowane

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXVI/215/2026

Rady Gminy Czernica

z dnia 27 maja 2026 r.

Zalacznik5.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