

Projekt

z dnia 29 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHRZĄSTOWICE**

z dnia 28 maja 2025 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Chrzastowice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z uchwałą nr VIII.64.2024 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 16 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastowice, Rada Gminy Chrzastowice uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice, przyjętego uchwałą nr XXX.220.2014 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 5 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 1. W uchwale Nr X.69.2015 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastowice, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 6 ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

a) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) *elewacja frontowa* - zewnętrzna ściana budynku położona od strony frontu działki, z głównym wejściem do budynku;”,

b) pkt 19 otrzymuje brzmienie:

„19) *przepisy szczególne i odrębne* - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy, obowiązujące w czasie realizacji ustaleń planu;”,

c) po pkt 19 dodaje się pkt 20 w brzmieniu:

„20) *zabudowa zagrodowa* – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu art. 4 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).”;

2) w § 7 wprowadza się następujące zmiany:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.”,

b) w ust. 2 wprowadza się następujące zmiany:

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) budowa na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego oraz dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących z uwzględnieniem budynków istniejących;”,

- po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) zakaz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w układzie bliźniaczym;”,

c) uchyla się ust. 3,

d) w ust. 6 wprowadza się następujące zmiany:

- po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w § 47 w ust. 4 pkt 1 lit a, zakazuje się:

a) sytuowania budynków mieszkalnych dwulokalowych,

b) przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednolokalowych na dwulokalne;”,

- po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:

„7a) do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się nawierzchni ażurowych przeznaczonych do parkowania samochodów oraz innych nawierzchni ażurowych z podbudową uniemożliwiającą naturalną wegetację roślin;”,

- pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: jak w najbliższym budynku mieszkalnym położonym przy tej samej ulicy, po jednej ze stron nowego albo rozbudowywanego budynku, jednak nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze w stromym dachu, wysokość zabudowy - max. 10 m;”,

- pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 6,0 m;”,

- w pkt 22 wprowadza się następujące zmiany:

-- lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;”,

-- lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc parkingowych według ustaleń § 27, jednak nie mniej niż 2 miejsca;”,

- po pkt 22 dodaje się pkt 23 w brzmieniu:

„23) sposób sytuowania miejsc parkingowych: w garażach i/lub na terenie w granicach działki budowlanej.”,

e) po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:

„6a. Przy przebudowie istniejących budynków przepisy ust. 6 stosuje się odpowiednio do zakresu robót budowlanych.”;

3) w § 8 wprowadza się następujące zmiany:

a) w ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi;”,

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) budowę na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego oraz dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących;”,

- po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) zakaz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w układzie bliźniaczym;”,

b) w ust. 2 wprowadza się następujące zmiany:

- po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w § 47 w ust. 4 pkt 1 lit a, zakazuje się:

a) sytuowania budynków mieszkalnych dwulokalowych,

b) przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednolokalowych na dwulokalowe;”,

- pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) wskaźnik zabudowy działki lub terenu do 30%”,

- pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) wskaźnik intensywności zabudowy- min. 0,2 max: 0,4”,

- w pkt 5 wprowadza się następujące zmiany:

-- lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) 50% w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej”,

-- lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) 30% w przypadku zlokalizowania na działce usług;”,

- po pkt 5 dodaje się pkt 5a w brzmieniu:

„5a) do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się nawierzchni ażurowych przeznaczonych do parkowania samochodów oraz innych nawierzchni ażurowych z podbudową uniemożliwiającą naturalną wegetację roślin;”,

- pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji naziemnych plus poddasze użytkowe w stromym dachu, wysokość zabudowy - max. 10 m;”,

- pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 6,0 m;”,

- w pkt 21 wprowadza się następujące zmiany:

-- lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;”,

-- lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc parkingowych według ustaleń § 27, jednak nie mniej niż 2 miejsca;”,

- po pkt 21 dodaje się pkt 22 w brzmieniu:

„22) sposób sytuowania miejsc parkingowych: w garażach i/lub na terenie w granicach działki budowlanej.”;

4) w § 9 wprowadza się następujące zmiany:

a) w ust. 3 wprowadza się następujące zmiany:

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) budowę na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub usługowego lub mieszkalno-usługowego oraz dwóch budynków towarzyszących funkcji mieszkalnej lub usługowej, wliczając budynki istniejące;”,

- po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) zakaz:

a) budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w układzie bliźniaczym,

b) sytuowania budynków mieszkalnych dwulokalowych oraz przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednolokalowych na dwulokowe na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, określona dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w § 47 w ust. 4 pkt 1 lit. a;”,

b) w ust. 4 wprowadza się następujące zmiany:

- po pkt 6 dodaje się pkt 6a w brzmieniu:

„6a) do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się nawierzchni ażurowych przeznaczonych do parkowania samochodów oraz innych nawierzchni ażurowych z podbudową uniemożliwiającą naturalną wegetację roślin;”,

- pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – jak w najbliższym budynku mieszkalnym położonym przy tej samej ulicy, po jednej ze stron nowego albo rozbudowywanego budynku, jednak nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze w stromym dachu, wysokość zabudowy - max. 10 m;”,

- pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 6) - nie większa niż 6,0 m;”,

- w pkt 21 wprowadza się następujące zmiany:

-- lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;”,

-- lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc parkingowych według ustaleń § 27, jednak nie mniej niż 2 miejsca;”,

- po pkt 21 dodaje się pkt 22 w brzmieniu:

„22) sposób sytuowania miejsc parkingowych: w garażach i/lub na terenie w granicach działki budowlanej.”,

c) po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 900 m² - na 1 budynek mieszkalno-usługowy lub usługowy,

b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – zgodnie z przepisami §47 ust. 4 pkt 1.”;

5) w § 10 ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz możliwość wydzielenia jednego, w granicach działki budowlanej, lokalu mieszkalnego w budynku niemieszkalnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku;”,

6) w § 41 wprowadza się następujące zmiany:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W granicach obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie”, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Na Obszarze Natura 2000 „Łąki w okolicach Chrzastowic” (kod PLH 160 010) należy przestrzegać regulacji zawartych przepisach odrębnych dotyczących tej formy ochrony przyrody.”;

7) w § 47 ust. 4 wprowadza się następujące zmiany:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 600 m² - na 1 budynek mieszkalny jednolokalowy w układzie wolnostojącym,

b) 800 m² - na 1 budynek mieszkalny dwulokalowy w układzie wolnostojącym,

c) 400 m² - na 1 budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym”,

b) uchyla się pkt 3,

§ 3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne o obiekcie, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Gminy Chrzastowice zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastowice

Rada Gminy Chrzastowice podjęła dnia 16 października 2024 r. uchwałę nr VIII.64.2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastowice.

Zgodnie z uzasadnieniem do z uchwały inicjującej, w projekcie uchwały zmieniającej przyjęto dwie zasadnicze zmiany ustaleń obowiązującego planu.

Pierwsza zmiana obejmuje wszystkie tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i polega na doprecyzowaniu ustaleń określających zasady zagospodarowania działek budowlanych i kształtowania ładu przestrzennego. Celem tej zmiany jest wyeliminowanie praktyk nadmiernego zagęszczania zabudowy mieszkaniowej, w szczególności jednorodzinnych realizowanych w formie zespołów na jednej działce budowlanej w ramach przedsięwzięć deweloperskich. Zmiana ta jest niezbędna dla ochrony ładu przestrzennego i układu urbanistycznego wsi.

Druga zmiana jest zmianą formalną i polega na aktualizacji aktów prawnych przywołanych w ustaleniach ogólnych dotyczących obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, tj. Obszaru Natura 2000 „Łąki w okolicach Chrzastowic” i obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko - Turawskie”, oraz na uzupełnieniu określeń i nazw użytych w planie o definicję „zabudowy zagrodowej”, zgodnie z definicją określoną w art. 4 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dodaną do tej ustawy w 2021 roku.

W procedurze opiniowania i uzgadniania do projektu zmiany planu zostały wniesione uwagi przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (GKUA) oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu.

GKUA wniosła uwagi stwierdzając generalnie, że zaproponowane zmiany w ustaleniach analizowanego planu miejscowego są niewystarczające do zapobieżenia negatywnym zjawiskom przestrzennym związanym z intensywnym wykorzystaniem terenu (działki budowlanej) przez inwestorów deweloperskich. W wyniku uwzględnienia uwag Komisji do projektu planu wprowadzone zostały następujące zmiany:

- 1) w wyjaśnieniach pojęć (§ 6) doprecyzowana została definicja „elewacji frontowej”;
- 2) projektowane ustalenia dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną MN i MN,U (§§ 7, 8, 9), określające powierzchnię działki budowlanej na jeden budynek mieszkalny, zostały zmienione na ustalenia nakazujące sytuowanie na działce budowlanej tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a na terenach MN,U również tylko jednego budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego;
- 3) dla ww. terenów wprowadzono zakaz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w układzie bliźniaczym, oraz ograniczenia w zabudowie istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 4) ustalenia określające minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach MN (§ 47) uzupełnione zostały o powierzchnie działek dla budynków wolnostojących dwulokalowych oraz powiększona została minimalna powierzchnia działki wydzielanej pod budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym;
- 5) ustalenia dla terenów MN,U (§ 9) uzupełnione zostały o określenie wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 6) w ustaleniach dla terenów zabudowy usługowej (§ 10) doprecyzowane zostało ustalenie umożliwiające realizację wydzielonych mieszkań w budynkach niemieszkalnych;

- 7) w § 8 w ust. 2 pkt 3, 4, 5 wprowadzone zostały zmiany formalne, polegające na usunięciu ustaleń dot. zabudowy szeregowej, ponieważ zabudowa ta została wykluczona w ramach zmiany pkt 1 w ust. 2 tego paragrafu.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu wniósł o zmianę zapisów dot. obszarów objętych ochroną prawną; uwaga została uwzględniona.

W ramach konsultacji społecznych do projektu zmiany planu wniesionych zostało 5 uwag. Jedna uwaga, dotycząca doprecyzowania powierzchni biologicznie czynnej, została uwzględniona. Ponieważ zmiana wynikająca z uwzględnienia ww. uwagi nie narusza właściwości organów uzgadniających, nie było potrzeby ponownego uzgadniania projektu uchwały.

Wykaz wszystkich zmian wraz z uzasadnieniem zawiera załącznik do uzasadnienia.

Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w dalszej treści – „ustawa pzp”), w uzasadnieniu do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia się obowiązkowo:

- I. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy pzp;
- II. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy pzp, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- III. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy pzp

Art. 1 ust. 2 ustawy pzp stanowi, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

„1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731);

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

7) prawo własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.”

Projektowana uchwała w niewielkim zakresie zmienia ustalenia obowiązującego planu miejscowego wsi Chrzastowice i w zakresie merytorycznym dotyczy jedynie dwóch zagadnień wymienionych w art. 1 ust. 2 ustawy pzp: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz wymagań ochrony środowiska.

Zasadniczą zmianą **uwzględniającą wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki**, jest zmiana doprecyzowująca zasady zagospodarowania działek budowlanych na terenach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w ramach której wykluczono możliwość sytuowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego, a także powiększono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla budynków

mieszkalnych dwulokalowych wolnostojących i wykluczono budowę budynków mieszkalnych dwulokalowych z układzie bliźniaczym. Celem tych zmian jest wyeliminowanie praktyk nadmiernego zagęszczania budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w formie zespołów na jednej działce budowlanej w ramach przedsięwzięć deweloperskich, które zaburzają układ urbanistyczny i charakter zabudowy wsi.

Z wymaganiami ładu przestrzennego wiąże się również zmiana polegająca na uzupełnieniu określeń i nazw użytych w planie o definicję „zabudowy zagrodowej”, zgodnie z definicją określoną w art. 4 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dodaną do tej ustawy w 2021 roku, bowiem, wobec braku jednoznacznej definicji, na terenach zabudowy zagrodowej budowane są budynki mieszkalne nie wchodzące w skład gospodarstwa rolnego.

Zmiana polegająca na aktualizacji aktów prawnych przywołanych w ustaleniach ogólnych dotyczących obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, tj. Obszaru Natura 2000 „Łąki w okolicach Chrzastowic” i obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrowsko - Turawskie”, **uwzględniania wymagania ochrony środowiska.**

Wymogi formalne, tj. **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** uwzględnione zostały zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt zmiany planu nie został poddany procedurze udziału społeczeństwa w ramach przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ponieważ, ze względu na niewielki zakres zmian obowiązującego planu, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Art. 1 ust. 3 ustawy pzp stanowi, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Na obecnym etapie sporządzania planu nie wystąpiły konflikty pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

Ponieważ projekt planu w niewielkim zakresie zmienia ustalenia obowiązującego planu, nie było potrzeby przeprowadzenia analiz ekonomicznych środowiskowych i społecznych.

Art. 1 ust. 4 ustawy pzp, określa sposób uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy. Przepisy tego artykułu nie zostały uwzględnione, ponieważ w projekcie zmiany planu nie wyznacza się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy pzp oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Artykuł 32 ustawy pzp stanowi, że Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium i przekazuje radzie gminy wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych.

Ww. analizy i wyniki tych analiz przedstawione są w dokumencie „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian

w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chrzastowice”, stanowiącym załącznik do uchwały nr X.72.2019 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 23 października 2019 r. sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Chrzastowice.

We wnioskach do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, określonych w tym dokumencie na podstawie przeprowadzonych analiz, uwzględniono (m. in.) „bieżące sporządzanie zmian planów w przypadku uzasadnionych wniosków o zmianę planu (...)”, w związku z czym projektowana zmiana planu jest zgodna z wynikami tych analiz.

W projekcie zmiany planu projektowanie uniwersalne zostało uwzględnione w procedurze sporządzania planu; w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu oraz w ogłoszeniach o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, opublikowanych na stronie internetowej gminy, podano informację o możliwości składania wniosków i uwag drogą elektroniczną oraz adres mailowy, na który wnioski i uwagi można składać.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Projektowana zmiana planu nie będzie miała wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zestawienie projektowanych zmian planu

Wykaz zmian planu	Opis i uzasadnienie zmiany
2	4
§ 6 pkt 5-zmieniony*	Zmiana polega na doprecyzowaniu definicji elewacji frontowej, aby wynikało z niej jednoznacznie, że jest to elewacja z głównym wejściem do budynku. Celem zamiany jest kształtowanie układu nowej zabudowy zgodnie z tradycyjnym układem zabudowy wsi, tj. głównym wejściem do budynku od strony ulicy.
w § 6 pkt 20-dodany	W dodanym punkcie wprowadzono definicję zabudowy zagrodowej z odniesieniem do ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w której zabudowa zagrodowa została zdefiniowana w 2021 roku. Jednoznaczna definicja ma zapobiec rozwojowi zabudowy jednorodzinnej na terenach zabudowy zagrodowej.
w § 7 ust.1- zmieniony w § 8 w ust.1 pkt 1- zmieniony,	Zmiana polega na wykluczeniu na terenach MN zabudowy szeregowej, ponieważ zabudowa taka jest dysharmonijna w stosunku istniejącej zabudowy wsi pod względem urbanistycznym i architektonicznym.
w § 7 w ust.2 pkt 2-zmieniony* w § 8 w ust.1 pkt 2-zmieniony * w § 9 w ust.3 pkt 2-zmieniony *	W ramach zmiany wprowadzono ograniczenie ilości budynków mieszkalnych jednorodzinnych do jednego na działce budowlanej. Zmiana jest konieczna, aby ustalone wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dawały zamierzony efekt, w tym przede wszystkim zapewniały każdemu budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu powierzchnię terenu nie mniejszą niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, oraz powierzchnię zieleni

w § 7 w ust.2 pkt 2a-dodany* w § 8 w ust.1 pkt 2a-dodany* w § 9 w ust.3 pkt 2a lit a-dodany* w § 7 ust. 3-uchylony w § 7 w ust.6 pkt 1a-dodany* w § 8 w ust.2 pkt 1a-dodany* w § 9 w ust.3 pkt 2a lit b-dodany* w § 7 w ust.6 pkt 7a-dodany** w § 8 w ust.2 pkt 5a-dodany** w § 9 w ust.4 pkt 6a-dodany** w § 7 w ust.6 pkt 9,12-zmienione w § 8 w ust.2 pkt 6,9-zmienione w § 9 w ust.4 pkt 7,9-zmienione w § 7 w ust.6 pkt 22-zmieniony w § 8 w ust.2 pkt 21-zmieniony w § 9 w ust.3 pkt 21-zmieniony w § 7 w ust.6 pkt 23-dodany w § 8 w ust.2 pkt 22- dodany w § 9 w ust.3 pkt 22- dodany w § 7 w ust.6 ust. 6a-dodany w § 8 w ust.2 pkt 3,4 i w pkt5 lit a - zmienione * w § 8 w ust.2 pkt 5lit a-zmieniony* w § 9 ust. 6-dodany* w § 10 w ust.2 pkt 5-zmieniony*	przydomowej nie mniejszą niż minimalna powierzchnia biologicznie czynna określona dla działki budowlanej; w przedsięwzięciach developerskich, ze względu na to, że część działki budowlanej zajmują drogi obsługujące projektowane budynki (wg przepisach budowlanych są to „przejazdy”) oraz zieleń ogólnodostępna, powierzchnia terenu pozostająca do dyspozycji własnej mieszkańców budynków jest znacznie mniejsza. Ponadto przepisy budowlane nie określają odległości pomiędzy budynkami sytuowanymi na jednej działce budowlanej, budynki bywają więc zagęszczane a na wolnych fragmentach działki sytuowane są parkingi, co znacząco zaburza tradycyjny układ zabudowy wsi. Na terenach MN,U (§ 9) ograniczenie dotyczy również budynków mieszkalno-usługowych i usługowych i zostało wprowadzone w celu harmonijnego kształtowania układu nowej zabudowy na tych terenach. Przepis wyklucza możliwość budowy budynków dwulokalowych w układzie bliźniaczym i ma na celu wyeliminowanie nadmiernej intensyfikacji gęstości zaludnienia. Przepis został uchylony ponieważ stwarza problemy interpretacyjne i nie jest potrzebny; część wymienionych w nim nakazów wynika wprost z definicji pojęcia „przebudowa”, pozostałe są bezzasadne. Dodane przepisy zawierają ograniczenia w zabudowie istniejących działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej określona dla budynków mieszkalnych jednolokalowych i mają na celu wyeliminowanie nadmiernej intensyfikacji gęstości zaludnienia. Dodane przepisy doprecyzowują, jakie powierzchnie nie spełniają warunków powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu definicji określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. nie zapewniają naturalnej vegetacji roślin. Zmiana polega na zmniejszeniu maksymalnej wysokości zabudowy w dostosowaniu do wysokości istniejącej zabudowy przeważającej na obszarze wsi. W przepisach zwiększona została wymagana liczba miejsc parkingowych (MP) w granicach działki; zmiana jest konieczna ponieważ ustalona w planie liczba MP jest obecnie niewystarczająca ze względu na znaczny wzrost liczby samochodów oraz coraz powszechniejsze budowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych. Przepisy określają zasady sytuowania miejsc parkingowych i zostały dodane zgodnie z wymogiem obowiązujących obecnie przepisów. Dodany przepis określa zakres ustaleń uchwały obowiązujących w przypadku przebudowy istniejących budynków; jego dodanie jest konsekwencją uchylenia ust. 3. W wykazanych przepisach wykreślone zostały słowa odnoszące się do zabudowy szeregowej, ponieważ zabudowa ta została wykluczona w ramach zmiany pkt 1w ust. 1. Przepis został uzupełniony o zabudowę bliźniaczą – jest to poprawa błędu oczywistego. W dodanym przepisie określona została minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych i usługowych. Celem zmiany jest zapewnienie harmonijnego kształtowania układu nowej zabudowy na terenach MN,U. Zmiana polega na dodaniu zasad wydzielania mieszkań w budynkach niemieszkalny na terenach zabudowy usługowej. Celem zmiany jest zapobieżenie przedsięwzięciom developerskim polegającym na wydzielaniu na terenach zabudowy usługowej, w istniejących budynkach
---	--

w §41 ust 1 i 2-zmienione* w §47 w ust.4 pkt 1 zmieniony i uzupełniony*	niemieszkalnych, lokali mieszkalnych (w tym „mikroapartamentów”) na wynajem, co niezgodne jest z intencją zmienionego ustalenia planu; obowiązujące ustalenie planu miało jedynie umożliwić właścicielom obiektów usługowych zamieszkanie na terenie prowadzonej działalności usługowej. Zmiana dotyczy obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych i polega na usunięciu nieaktualnych przepisów. Zmieniony przepis określa powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych w procedurze scalania i podziału nieruchomości na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. W ramach zmiany dodane zostały minimalne powierzchnie działek wydzielanych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych, ze względu na większe potrzeby terenowe takich budynków wynikające z większej liczby wymaganych miejsc parkingowych oraz potrzeby większej powierzchni zieleni przydomowej, odpowiadającej standardom zabudowy wiejskiej. Zwiększona została też minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla budynków w układzie bliźniaczym, ponieważ obowiązująca wielkość jest zbyt mała jak na standardy zabudowy wiejskiej.
---	--

* przepisy zmienione lub dodane w wyniku uwzględnienia uwag wniesionych w opiniach

** przepisy zmienione w wyniku uwzględnienia uwagi wniesionej w ramach konsultacji społecznych