

Projekt

z dnia 28 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHRZĄSTOWICE**

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) , w związku z uchwałą nr VIII.165.2024 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 16 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łędziny, uchwala się, 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.

§ 2. W uchwale Nr LIV.419.2023 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 21 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łędziny , wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 5 w ust. 1:

a) po pkt 11 dodaje się pkt 11a w brzmieniu:

„11a) „elewacji frontowej” - należy przez to rozumieć zewnętrzną ścianę budynku od strony frontu działki z głównym wejściem do budynku;”,

b) pkt 20 otrzymuje brzmienie:

„20) „szerokości elewacji frontowej” – należy przez to rozumieć odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji frontowej z wyłączeniem: wykuszy, wiatrołapów, ganków i oranżerii, a także budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dobudowanych w uskoku co najmniej 1 m;”;

2) w § 12:

a) uchyla się pkt 8,

b) po pkt 8 dodaje się pkt 9 w brzmieniu:

„9) na terenach MN, MNr, MN(U) i MN/U:

a) na jednej działce budowlanej można sytuować tylko jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek garażowy i jeden budynek gospodarczy,

b) przepis lit. a stosuje się odpowiednio do budynków mieszka-no-usługowych i budynków usługowych sytuowanych na terenach MN(U) i MN/U,

c) zakazuje się budynków dwulokalowych w układzie bliźniaczym,

d) na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 700 m² zakazuje się:

- sytuowania budynków mieszkalnych dwulokalowych,

- przebudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednolokalowych na dwulokalowe.”;

3) w § 35:

a) w pkt 4 w lit. a tiret pierwsze otrzymuje brzmienie:

„- intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,6,”

b) w pkt 5 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) na terenach 1MN:

- 700 m² – na 1 budynek mieszkalny jednolokalowy w układzie wolnostojącym,
- 900 m² – na 1 budynek mieszkalny dwulokalowy w układzie wolnostojącym,
- 500 m² – na 1 budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym;”;

4) w § 37:

a) w pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) nadziemna intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,6,”

b) w pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) 700 m² – na 1 budynek mieszkalny jednolokalowy w układzie wolnostojącym,
- b) 900 m² – na 1 budynek mieszkalny dwulokalowy w układzie wolnostojącym lub budynek usługowy
- c) 500 m² – na 1 budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym;”;

5) w § 38:

a) w pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) nadziemna intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,6,”

b) w pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) 700 m² – na 1 budynek mieszkalny jednolokalowy w układzie wolnostojącym,
- b) 900 m² – na 1 budynek mieszkalny dwulokalowy w układzie wolnostojącym lub budynek mieszkalno-usługowy lub budynek usługowy,
- c) 500 m² – na 1 budynek mieszkalny w układzie bliźniaczym;”.

§ 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 stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 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 Lędziny

Rada Gminy Chrzastowice podjęła dnia 16 października 2024 r. uchwałę nr VIII.65.2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lędziny.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały inicjującej, projekt zmiany planu obejmuje wszystkie tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i polega na doprecyzowaniu ustaleń określających zasady zagospodarowania działek budowlanych. Celem zmiany jest wyeliminowanie praktyk nadmiernego zagęszczania budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w formie zespołów na jednej działce budowlanej w ramach przedsięwzięć deweloperskich. Zmiana ta jest niezbędna dla ochrony ładu przestrzennego układu urbanistycznego wsi.

W procedurze opiniowania Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna (GKUA) wniosła uwagi, w tym, m.in., stwierdziła, 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 GKUA ustalenia projektu planu zostały zmodyfikowane:

- w wyjaśnieniach pojęć (§ 5) dodana została definicja „elewacji frontowej”;
- projektowane ustalenia szczegółowe dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną MN, MN(U) i MN/U (§§ 35, 37, 38), 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) i MN/U również tylko jednego budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego, i przeniesione do ustaleń ogólnych (§ 12) określających zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (dodany pkt 9);
- 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;
- ustalenia określające minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych na ww. terenach uzupełnione zostały o powierzchnie działek dla budynków wolnostojących dwulokalowych.

Wykaz wszystkich zmian wraz z uzasadnieniem zawiera załącznik do uzasadnienia.

W ramach konsultacji społecznych do projektu zmiany planu wniesione zostały 2 uwagi. Nie wprowadzono żadnych zmian wynikających z przeprowadzonych konsultacji.

Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 Lędziny i w zakresie merytorycznym dotyczy tylko jednego zagadnienia wymienionego w art. 1 ust. 2 ustawy pzp, tj. **uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki**. Zmiana obejmuje tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i polega na: wykluczeniu możliwości sytuowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu; doprecyzowaniu zasad lokalizacji budynków mieszkalnych; na powiększeniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla budynków mieszkalnych dwulokalowych wolnostojących; wykluczeniu budowy budynków mieszkalnych dwulokalowych z układzie bliźniaczym. Celem zmiany planu 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.

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

L p.	Wykaz zmian	Opis i uzasadnienie zmiany
1	2	3
1	w § 5: -pkt 11a-dodany -pkt 20-zmieniony	Zmiana polega na dodaniu 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. Zmiana w pkt 20 jest konsekwencją zdefiniowania „elewacji frontowej”; jej celem jest ujednolicenie pojęć stosowanych w uchwale.
2	w § 12: -pkt 8- uchylony -pkt 9-dodany	Pkt 8 został uchylony ponieważ, w efekcie dodania pkt 9, stał się bezprzedmiotowy. W dodanym przepisie wprowadzono ograniczenie ilości budynków mieszkalnych jednorodzinnych do jednego na działce budowlanej, oraz wykluczono budynki dwulokalowe w układzie bliźniaczym.. Pierwsza z ww. zmian 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 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 zieleni 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) i MN/U ograniczenie dotyczy również budynków mieszkalno-usługowych i usługowych i zostało wprowadzone w celu harmonijnego kształtowania układu nowej zabudowy na tych terenach. Wykluczenie budynków dwulokalowych w układzie bliźniaczym ma na celu wyeliminowania nadmiernej intensyfikacji gęstości zaludnienia. Dodatkowo w dodanym przepisie wykluczono możliwość budowy budynków dwulokalowych w układzie bliźniaczym oraz wprowadzone zostały ograniczenia w zabudowie istniejących działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej określona dla budynków mieszkalnych jednolokalowych; celem tych zmian jest wyeliminowanie nadmiernej intensyfikacji gęstości zaludnienia.
3	w § 35: w pkt 4 w lit a - tiret pierwsze-zmieniony w pkt 5 w lit. a: -tiret pierwsze i drugie-zmienione -tiret trzecie i czwarte-dodane	Zmiana przepisu w pkt 4 polega na zastąpieniu maksymalnej intensywności zabudowy maksymalną <u>nadziemną</u> intensywnością zabudowy, wraz ze stosowną zmianą wielkości tego wskaźnika - zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami. Dzięki zmianie przepis jest bardziej precyzyjny, a – tym samym – bardziej skuteczny z punktu widzenia wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
4	w § 37: w pkt 4 lit a - zmieniona w pkt 5 w lit. a: -tiret pierwsze i drugie-zmienione -tiret trzecie i czwarte-dodane	Zmiany wymienionych przepisów w pkt 5 polegają na dodaniu minimalnych powierzchni działek wydzielanych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych. Biorąc pod uwagę coraz powszechniejsze budowanie budynków dwulokalowych (głównie na sprzedaż), jest to konieczne 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.
5	w § 38: w pkt 4 lit a - zmieniona w pkt 5: -pkt a,b,c-zmienione -pkt d-dodany	