

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI DOBRZYKOWICE (PÓŁNOC), GMINA CZERNICA

UCHWAŁA NR / /19
RADY GMINY CZERNICA
Z DNIA 2019 ROKU
OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR Z DNIA POZ.

Główny projektant:	mgr inż. Krzysztof Mularczyk	uprawnienia urbanistyczne nr 1562
Projektant:	mgr inż. Zbigniew Gałuszka	
Projektant	mgr inż. Ziemowit Folcik	
Projektant	mgr inż. Małgorzata Studenna	



P R A C O W N I A P R O J E K T O W O - U S Ł U G O W A
55-120 OBORNIKI ŚLĄSKIE; UL. H. POBOŻNEGO 12 tel/fax (071) 352 51 30

CZERNICA 2019

**UCHWAŁA NR / /19
RADY GMINY CZERNICA
Z DNIA 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice (północ),
gmina Czernica.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/300/2017 Rady Gminy Czernica z dnia 22 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice (północ), gmina Czernica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica, przyjętego uchwałą Rady Gminy Czernica nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r., uchwala się co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne.**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice (północ), gmina Czernica, zwaną dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu – skala 1:2000;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
 - 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;
 - 2) **dachu dwuspadowym** - należy przez to rozumieć, że główny, najwyższy dach składa się z dwóch, symetrycznych połaci. W dachu tym mogą występować lukarny i wybudówki, których szczyty zadaszeń są co najmniej o 1m niższe niż kalenica dachu głównego. Do dachu dwuspadowego zaliczamy również dach z naczółkami;
 - 3) **dachu stromym**- należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 35° do 45°, o ile przepisy uchwały nie wskazują innego kąta nachylenia połaci dachowych;
 - 4) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wysokość, wielkość, oświetlenie lub wyróżniającą formę architektoniczną;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, które nie mogą być przekroczone przy sytuowaniu zewnętrznej ściany budynków i budowli przekrytych dachami, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych;

- 6) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:
 - a) tereny dróg, w tym: ulice, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej, w tym parki i zieleńce;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, określane indywidualnie dla każdej działki budowlanej lub terenu;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych w dziedzinach: handlu, gastronomii, hotelarstwa, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 12) **usługach nieuciążliwych**- należy przez to rozumieć drobną wytwórczość i usługi z zakresu handlu, ochrony zdrowia, kultury, administracji, itp., które zgodnie z przepisami odrębnymi nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć, dla których istnieje lub może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 13) **usługach publicznych**- należy przez to rozumieć usługi realizowane w ogólnym interesie społecznym w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, administracji oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych;
- 14) **urządzenia towarzyszące**- należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, boksy na pojemniki i kontenery na odpady komunalne, dojścia i dojazdy, parkingi, place manewrowe i postojowe, garaże i budynki gospodarcze oraz obiekty małej architektury;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:
 - a) budynku, mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu,
 - b) budowli przykrytej dachem, mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu.
- 16) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością**- należy przez to rozumieć mieszkanie stanowiące uzupełnienie zabudowy przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, użytkowane przez: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub

technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego na działce budowlanej wspólnej z obiektem gospodarczym; dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania, przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej.

§ 3.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowej, na podstawie której, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 15) zasad kształtowania krajobrazu.

§ 4.

1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20kV wraz pasem technologicznym, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;
- 6) linie elektroenergetyczne przesyłowe o napięciu 400kV wraz pasem technologicznym, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;
- 7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%).

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią propozycje zagospodarowania terenu.

3. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.
4. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego oraz warunki jego dopuszczenia określono w treści uchwały.

§ 5.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Standardy ochrony środowiska dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.
3. Ewentualna uciążliwość związana z prowadzoną działalnością w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich.
4. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem US, gdzie będą realizowane funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
5. W zakresie gospodarki odpadami określa się:
 - 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie oraz odzysk odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 2) lokalizację miejsc magazynowania oraz odzysku ww. odpadów należy określać w oparciu przepisy odrębne;
 - 3) w miejscach magazynowania w/w odpadów należy uwzględniać możliwość ich segregacji;
 - 4) zakazuje się tworzenie nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
 - 5) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
 - 6) zakazuje się trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych;
 - 7) zakazuje się trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

§ 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego
i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Określa się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której wprowadza się, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W granicach opracowania planu nie występują stanowiska archeologiczne.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - 1) tereny dróg klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG,
 - 2) tereny dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ,
 - 3) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,
 - 4) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,

- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW,
 - 6) tereny ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX,
 - 7) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
- 1) w pasie dróg, o których mowa w ust.1 określa się, możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej oraz urządzeń technicznych,
 - 2) na terenach usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych oraz zieleni.

§ 8

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, US = 22m,
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem U/P, KSU = 24m,
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, US = 1000 m²,
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem U/P, KSU = 3000 m²
3. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego– 60 stopni.
4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) Nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z planowaną zabudową,
 - 2) Dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Podczas prac inwestycyjnych nakaz uwzględnienia wszystkich stref od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) Dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) Wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych i przemysłowych ustala się:
 - 1) Odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
 - 2) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz wprost do gruntu;
 - 3) Dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) Odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej;

- 2) Nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, na terenach, do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- 3) W wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do kanalizacji deszczowej, nakaz zagospodarowania wód opadowych na terenach, do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu,
- 4) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych do celów gospodarczych;
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) Przez teren opracowania przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna przesyłowa o napięciu 400kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 35m, liczoną od osi linii, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2) Realizację sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) Zasilanie w energię elektryczną przewidziano z nowych i istniejących sieci z możliwością ich rozbudowy,
 - 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, o mocy do 100kW zgodnie z przepisami odrębnymi; z wykluczeniem energii wiatrowej;
 - 5) Wymaga się prowadzenia nowych linii średniego oraz niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu, za wyjątkiem tymczasowych instalacji służących zaopatrzeniu placów budów;
 - 6) Dopuszcza się lokalizację obiektów kontenerowych stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 2) Dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych;
 - 3) W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
 - a) indywidualne zaopatrzenie w energię ciepłą,
 - b) stosowanie proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych.
7. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
 - a) realizację przewodowych sieci telekomunikacyjnych wyłącznie kablami podziemnymi,
 - b) lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

Ustala się tymczasowe zagospodarowanie w zakresie:

1. Dopuszczenia realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych na czas prowadzenia budowy;
2. Organizowania imprez masowych w granicach linii rozgraniczających teren oznaczony symbolem US.

§ 11.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1. Na obszarze objętym planem przebiega istniejąca linia przesyłowa 400kV, dla których określa się pas technologiczny, oznaczony na rysunku planu, o szerokości 35m licząc od osi linii w obie strony, w granicach którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na obszarze objętym planem przebiegają sieci średniego napięcia, dla których określa się pas technologiczny, oznaczony na rysunku planu, o szerokości 2,5m licząc od osi linii w obie strony, w granicach którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na części obszaru opracowania planu, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują właściwe przepisy odrębne, określone dla:
 - 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
 - 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
 - 3) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%.
4. Na terenie funkcji MNU/1 oraz US/1 położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) określa się zakaz realizacji kondygnacji podziemnych oraz wyniesienie poziomu zerowego parteru budynków ponad poziom wód powodziowych.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg:
 - 1) dróg głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDG,
 - 2) dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDZ,
 - 3) dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL,
 - 4) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD,
 - 5) ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDX,
 - 6) dróg wewnętrznych; oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc parkingowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 2 miejsca na mieszkanie,
 - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowo usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej i przemysłowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 4) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej funkcji sportu i rekreacji, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe.
 - 5) ilość miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.
3. Plan dopuszcza wydzielanie nieruchomości służących obsłudze komunikacyjnej terenów o szerokościach nie mniejszych niż 5,0 m".

§ 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości i użytkowników wieczystych, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

- | | |
|--------|-----|
| 1. MNU | 30% |
|--------|-----|

- | | |
|---------------------|------|
| 2. U/P, KSU | 30% |
| 3. Pozostałe tereny | 0,1% |

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe.

§ 14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU/1** -ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) drogi wewnętrzne o szer. min. 8m,
 - d) zielen urządzona.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasad kształtowania krajobrazu:
 - 1) wskaźnik zabudowy: maks. 0,5;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;
 - 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej [m²]: 1000;
 - 7) geometria dachu: dach stromy w kolorze ceglastym oraz w odcieniach brązu i czerni; kryty dachówką betonową lub ceramiczną;
 - 8) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 37 do 45°;
 - 9) układ głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 10) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
 - 11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
 - 12) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6,0,
 - 2) geometria dachu: dach dwuspadowy,
 - 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
 - 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.

§ 15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US/1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością,
 - c) urządzenia towarzyszące,

- d) drogi wewnętrzne o szer. min. 8m,
 - e) zieleni urządzonej.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasad kształtowania krajobrazu:
- 1) wskaźnik zabudowy: maks. 0,4;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;
 - 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej [m²]: 1000;
 - 7) geometria dachu: dowolny;
 - 8) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 45°;
 - 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
 - 10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding".
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P1- U/P5** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny przemysłowe i usługowe, w tym działalności produkcyjnej, usługowej, baz, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) drogi wewnętrzne o szer. min. 10m,
 - c) zieleni izolacyjna,
 - d) rowy melioracyjne i ciekі,
 - e) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasad kształtowania krajobrazu:
- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,6;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 25 m;
 - 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej [m²]: 3000;
 - 7) geometria dachu: dowolna;
 - 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach nie kontrastujących z otoczeniem.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. Dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenie U/P1 dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania, w tym komunikacji drogowej.

§ 17.

KSU- przeznaczenie podstawowe – **tereny obsługi komunikacji samochodowej**.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem KSU/1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacja paliw, parkingi;
- 2) zorganizowane miejsca postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług;
 - b) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ciągów pieszych i rowerowych;
 - d) zieleni urządzonej;
 - e) obiektów małej architektury.
2. W Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasad kształtowania krajobrazu:
 - 1) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m;
 - 2) obowiązek wykonania zorganizowanych parkingów wraz z towarzyszącymi nasadzeniami zieleni urządzonej;
 - 3) powierzchnie terenu parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80% powierzchni działki;
 - 5) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu lub przepisami odrębnymi,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 15% powierzchni działki;
 - 7) intensywność zabudowy od 0.1- 1.0;

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL/1-** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
 - c) parkingi leśne i urządzenia towarzyszące,
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu, zgodne z planami urządzania lasów.

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLd/1-** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny doleśień,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) łąki, pastwiska, grunty rolne;
 - b) zadrzewienia;
 - c) wody powierzchniowe śródlądowe;
 - d) sieci i obiekty infrastruktury technicznej zgodne z przepisami odrębnymi.
 - e) ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN/1- ZN/9** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) łąki, pastwiska, grunty rolne, zadrzewienia;
 - b) obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe;
 - d) wody powierzchniowe.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP/1- ZP/4** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parking,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
2. Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

§ 22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS/1- WS/11** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód śródlądowych, powierzchniowych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące;
 - b) zieleń urządzona.
3. Nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie;
4. Wprowadza się zakaz grodzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 4 m pasa terenu przy terenach wód celem zapewnienia dostępu oraz umożliwienia ich konserwacji.

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **K/1 i K/2-** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń kanalizacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące;
 - b) zieleń niska.
2. Określa się użytkowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

§ 24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **TW/1 i TW/2-** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wałów;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ścieżki piesze i rowerowe;
 - b) urządzenia towarzyszące;
 - c) zieleń niska.
2. Określa się użytkowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

§ 25.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG/1 i KDG/2** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej KDG;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 30 m;
 - 2) Obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do drogi odbywać się będzie poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy oraz drogi wewnętrzne;
 - 3) Krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ/1** i **KDZ/2** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej KDZ;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12- 24 m;
 - 2) Obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do drogi odbywać się będzie poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy oraz drogi wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) Dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) Krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL/1-KDL/4** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne klasy L;
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 15 m (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających);
 - 2) Skrzyżowania drogi lokalnej z innymi drogami zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) Krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4) Nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDD/1** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe klasy D;
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 10 m (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających);
- 2) Skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) Krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) Nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 29.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW/1- KDW/6** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne KDW;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń towarzysząca, ciągi piesze, chodniki i ścieżki rowerowe;
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 6 m;
 - 2) skrzyżowania dróg wewnętrznych z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30.

1. Plan dopuszcza utrzymanie istniejących przeznaczeń terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:
 - 1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w planie;
 - 2) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku lub jego części, związanego z innym przeznaczeniem niż wskazane w planie, z wyłączeniem klatek schodowych, wind i balkonów.

ROZDZIAŁ III
Ustalenia końcowe.

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 32.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/19
RADY GMINY CZERNICA
Z DNIA 2019 ROKU**

1. Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dobrzykowice (północ), gmina Czernica sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXV/300/17 Rady Gminy Czernica z dnia 22 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice (północ), gmina Czernica. Z niniejszej uchwały wyłączona została część terenu oznaczona w obowiązującym SUiKZP gminy Czernica symbolami 2.11.M i 2.12.M, która w planowanym projekcie planu przeznaczeniu nie byłaby ze Studium zgodna (naruszałaby jego ustalenia).
3. Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica przyjętym przez Radę Gminy Czernica uchwałą nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. Projekt planu został sporządzony na cyfrowych mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego we Wrocławiu.
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dobrzykowice (północ) poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dobrzykowice (północ) uzyska pozytywne opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.)
6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2– 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną obrębu Dobrzykowice oraz ustalenia istniejących, obowiązujących dokumentów planistycznych, które przeanalizowania pod względem zapisów w celu doprowadzenia do wzajemnej spójności.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniły walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych cech krajobrazu.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Grunty leśne znajdujące się w granicach obszaru objętego planem pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Dla gruntów rolnych położonych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę ustalono zakaz ich zabudowy.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obszarów położonych w granicach planu. W celu ochrony

- uksztaltowanego historycznie układu przestrzennego wsi Dobrzykowice ustalono konkretne strefy ochrony konserwatorskiej. Projekt planu miejscowego zostanie uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan miejscowy wprowadza szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznych 400kV i 20kV.
 - 6) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 7) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 8) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
 - 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan miejscowy zostanie uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
 - 10) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zachowanie istniejącej zabudowy usług publicznych oraz ogólnodostępnych usług sportu i rekreacji, a także przez zapewnienie warunków dostępności terenów do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dobrzykowice (północ) wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej (ogłoszenie w elaboracie dokumentacji formalno prawnej).
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dobrzykowice (północ) wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), które zostały przez Wójta rozpatrzone.
 - d) miejscowy plan został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do 2019 r. Do dnia 2018 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu r. o godz. 15:00 zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji projektant planu, udzielał szczegółowych wyjaśnień. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 2019 r.) złożonouwag do projektu planu miejscowego oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.
 - 14) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie zostały złożone wnioski osób fizycznych. Sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów, a także wnioskami złożonymi przez instytucje.
 - 15) struktura przestrzenna obrębu Dobrzykowice (północ) została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

- 16) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 18) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
7. 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) – Ocena aktualności planów miejscowych na terenie gminy Czernica zatwierdzona została uchwałą Rady Gminy Czernica nr XX/152/152/2016 z dnia 29 czerwca 2016 roku.
8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 - 3) w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.
9. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Czernica uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dobrzykowice (północ) jest uzasadnione.