

**UCHWAŁA NR XVIII/184/2020**  
**RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 9 września 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice,  
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 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust.1 w zw. z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XI/94/2019 Rady Gminy Czernica z dnia 23 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice, gmina Czernica oraz 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. z późn. zm. tj. uchwałą nr XI/95/2019 z dnia 23 października 2019 r., Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne.**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice, gmina Czernica, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

**§ 2.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budowlę w stanie wykończonym, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części, nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz;

- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 6) **usługi** - działalność z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji lub wypoczynku, turystyki, a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność biur i agencji, działalność ośrodków i placówek naukowych lub edukacyjnych a także działalność firm pocztowych, kurierskich i telekomunikacyjnych, zdrowia i opieki społecznej;
- 7) **wskaźnik zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu, wskaźnik zabudowy ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - b) wysokość budowli nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

3. Ustala się grupy kategorii oraz kategorie przeznaczenia terenu, przyporządkowując poszczególnym grupom kategorii oraz kategoriom przeznaczenia terenu następujące oznaczenia literowe na rysunku planu:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) IT – tereny infrastruktury technicznej;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.**

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 3) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków – dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla pozostałych terenów - 10 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U – 18 m,
  - b) dla pozostałych terenów - 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 160°.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługa komunikacyjna obszarów w granicach opracowania za pomocą wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, włączonych do drogi powiatowej 1535D relacji Wrocław – Miłoszyce – Jelcz-Laskowice;
- 2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych – nie wyznaczonych na rysunku planu, szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 8 m.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków), o parametrach określonych w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę – ustala się zaopatrzenie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne z istniejącej sieci wodociągowej.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz wprost do gruntu;
- 3) dopuszcza się stosowania zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - ustala się:

- 1) docelowo - odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi do innych urządzeń wodnych;
- 2) w wypadku braku sieci kanalizacji deszczowej lub 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;

- 3) dla terenów U dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych do urządzeń wodnych w ilości nieprzekraczającej spływu naturalnego;
- 4) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych do celów gospodarczych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub zbiorników gazu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczających 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej - ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

**§ 10.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów U – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,1%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 11. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, ustala się przeznaczenie – usługi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu takie jak:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) drogi wewnętrzne, dojścia, ciągi piesze i rowerowe;
- 3) miejsca postojowe i parkingi;
- 4) budynki gospodarcze, wiaty, garaże;
- 5) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleń urządzona.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące 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 – maksymalnie 0,6;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
  - a) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z drogą KDZ, znajdującą się poza obszarem opracowania,
  - b) w odległości 5m od linii rozgraniczającej z drogami KDW;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków – 15m,
  - b) budowli typu maszt – 35m,
  - c) pozostałych budowli – 10m;

6) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 20° - 45°,
- b) kryte dachówką ceramiczną lub betonową, w kolorze ceglastym oraz w odcieniach brązu i czerni;
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, okien połaciowych,
- e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>;
- 3) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1-2 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:

- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
- b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
- c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług,
- d) w sytuacji realizacji funkcji usługowej dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc postojowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
- e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
- f) w przypadku jeśli w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdą się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a do e;

2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

**§ 12. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IT**, **2IT**, ustala się przeznaczenie - tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu takie jak:

- 1) miejsca postojowe;
- 2) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 3) zieleń urządzona.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące 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 – maksymalnie 0,8;

- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków – 5m,
  - b) pozostałych budowli – 10m.

**§ 13. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla drogi 1KDW – do 5m (trójkąt widoczności drogi wewnętrznej poza obszarem opracowania planu),
  - b) dla drogi 2KDW – 8 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- 2) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu takie jak:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) ciągi piesze i rowerowe,
  - c) miejsca postojowe,
  - d) zieleń urządzona.

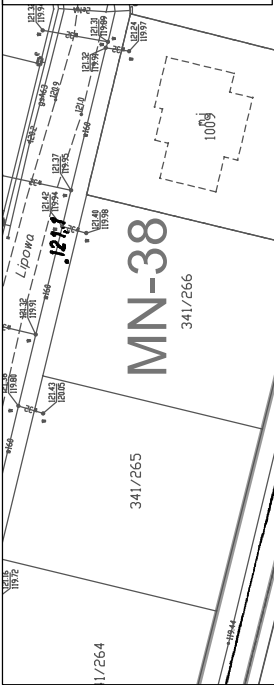
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe.**

**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Czernica

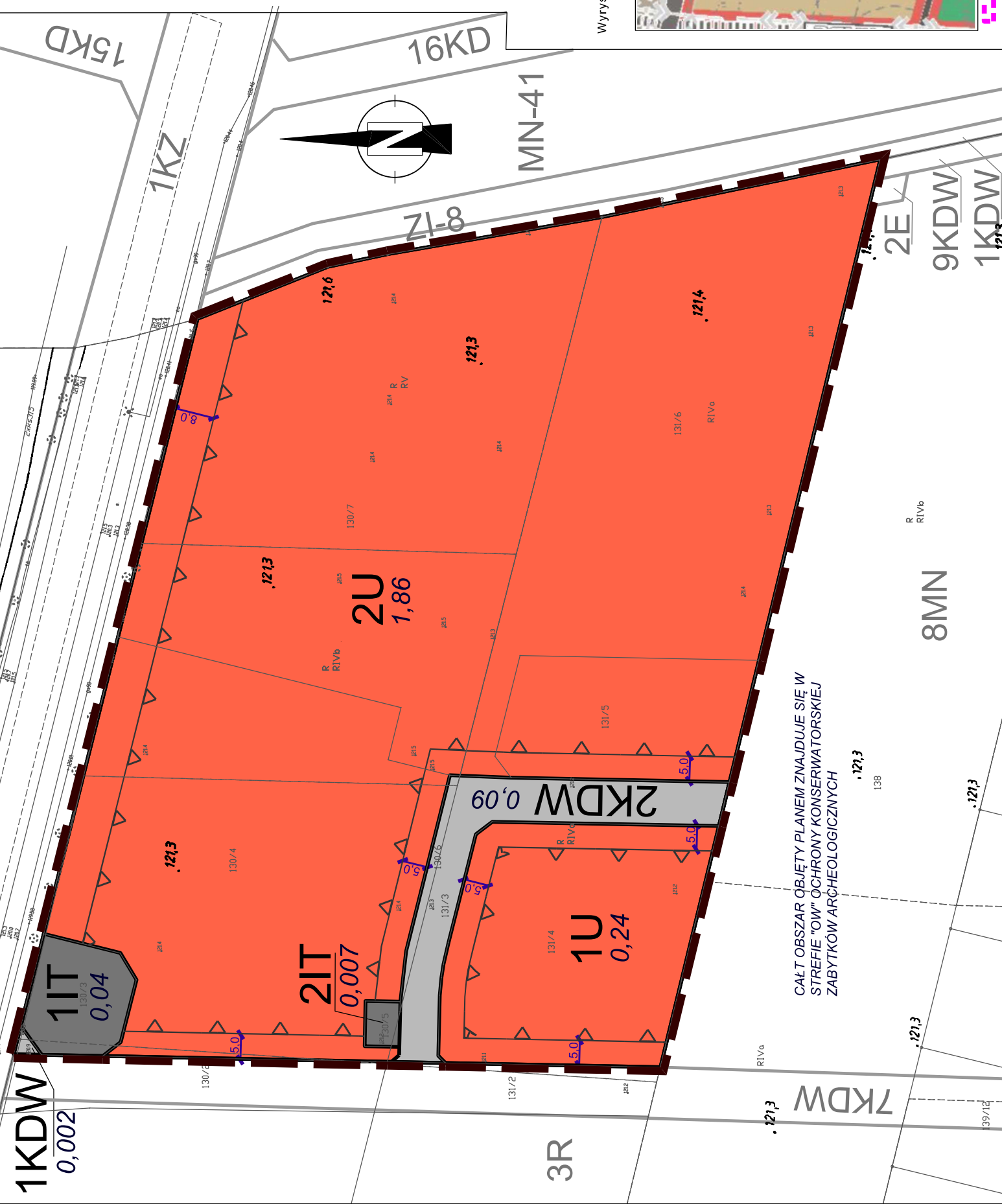
**Leszek Kusiak**



## RYSUNEK PLANU

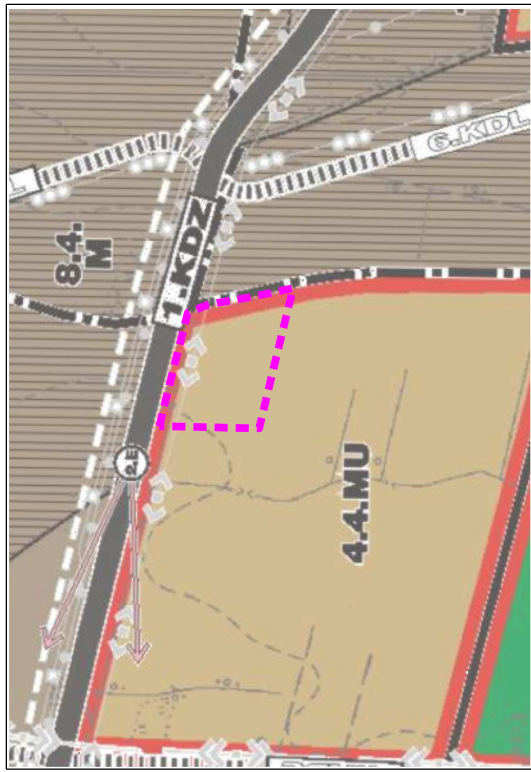
Age Group	No opinion	Not a problem	Problem	Big problem	Very big problem
0-10	100%	0%	0%	0%	0%
11-20	100%	0%	0%	0%	0%
21-30	100%	0%	0%	0%	0%
31-40	100%	0%	0%	0%	0%
41-50	100%	0%	0%	0%	0%
51-60	100%	0%	0%	0%	0%
61-70	100%	0%	0%	0%	0%
71+	100%	0%	0%	0%	0%


150



CAŁT OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica, uchwalonego przez Radę Gminy Czernica uchwałą Nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. z późn. zm.



 Obszar objęty opracowaniem planu

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice, gmina Czernica**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 - tekst jedn.), Rada Gminy Czernica, uchwala co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest od dnia od 10 lipca 2020 r. do 21 sierpnia 2020 r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice, gmina Czernica, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.



**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**  
**które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,**  
**zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 - tekst jedn. z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 - tekst jedn.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 23), Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice, gmina Czernica, nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

**Uzasadnienie**  
**Do Uchwały Nr XVIII/184/2020**  
**RADY GMINY CZERNICA**  
**z dnia 9 września 2020 r.**  
**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**wsi Dobrzykowice, gmina Czernica.**

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 2020 r., poz. 293 z późn. zm.).

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice, gmina Czernica, sporządzony został na podstawie uchwały nr XI/94/2019 Rady Gminy Czernica z dnia 23 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice, gmina Czernica, w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do ww. uchwały.

Opracowany projekt zmiany 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. z późn. zm. tj. uchwałą nr XI/95/2019 z dnia 23 października 2019 r.,

Projekt zmiany 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 283); 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). Projekt zmiany planu został sporządzony na cyfrowych mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego we Wrocławiu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Obszar opracowania o powierzchni 2,40 ha obejmuje teren ograniczony do części działek ewidencyjnych nr 130/2 (trójkąt widoczności), 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6 w sąsiedztwie drogi powiatowej 1535D relacji Wrocław – Miłoszyce – Jelcz-Laskowice (ulicy Wrocławskiej), położonych we wsi Dobrzykowice.

Celem przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przekształcenie terenów przeznaczonych w obecnym planie miejscowym, uchwalonym uchwałą nr XXVI/251/2013 Rady Gminy Czernica z dnia 24 maja 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice, gmina Czernica (Dz. Urz. Woj. Doln., z 2013 r., poz. 4775), jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (oznaczona symbolem 8MN) na tereny usługowe. Z wnioskiem o zmianę planu we wskazanym obszarze wystąpił w lipcu i wrześniu 2019 roku inwestor, który obecnie zakończył już realizację obiektu kubaturowego (handlowego) na działce numer 130/4. Jednocześnie wskazał na istniejący potencjał na rozwój usług i handlu w tej lokalizacji. Wybudowanie kolejnych obiektów handlowych da szansę na stworzenie miejsc pracy oraz zwiększenie oferty usługowej i handlowej dla mieszkańców. Aktywizacja gospodarcza w tym obszarze oznacza także dodatkowe dochody dla gminy z podatku od nieruchomości. Nadto ograniczy ona nadpodaż terenów z funkcją mieszkaniową na rzecz usług oraz powiększy infrastrukturę techniczną o chodniki i docelowo nowe przystanki autobusowe.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów potencjalnej zabudowy, w terenach gdzie zabudowa została dopuszczona. przy czym uwzględniono wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną obrębu Dobrzykowice oraz ustalenia istniejących, obowiązujących dokumentów planistycznych. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę usługową, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry oraz wskaźniki zabudowy, parametry dachów etc.;

2)W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych – dopuszczając zabudowę usługową, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do lokalnych cech krajobrazu oraz obiektów istniejących w sąsiedztwie, m.in. ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz materiały i kolorystkę elewacji oraz dachów;

3)W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, w obszarze objętym planem ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej. Obszar planu nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, grunty posiadają klasoużytek „RIVa”, „RIVb” oraz „RV” i nie są objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi.

4)W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Wymaganie zostanie spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów.

5)W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

6)W zakresie wymagań 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. Projekt zmiany planu miejscowego został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7)Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego - plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej. Plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez zmianę funkcji terenów zgodnie z wnioskiem inwestora i właściciela terenów oraz poprzez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

8)Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną oraz kontynuację faktycznego zagospodarowania, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu; jednocześnie ustalenia dopuszczają lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9)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.

10)Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a)w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych,

b)z ustaleniami planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko można było się zapoznać w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od **10 lipca 2020 r.** do **7 sierpnia 2020 r.** W dniu **21 lipca 2020 r.** odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie, tj. do **21 sierpnia 2020 r.**, nie złożono żadnych uwag do projektu zmiany planu miejscowego oraz nie złożono uwag

do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu zmiany planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu zmiany planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Dolnośląskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusjach publicznych na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie zmiany planu miejscowego będzie miało prawdopodobnie pozytywne skutki finansowe dla gminy. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona. Wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów usługowych, co w perspektywie czasowej (wg prognozy skutków finansowych - pięcioletniej) pozwoli gminie uzyskać źródło długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości - w wysokości 104 tys. zł wyższych wpływów podatkowych, w stosunku do skutków, jakie wywołało uchwalenie obecnie obowiązującego miejscowego planu. Wystarczy w tym miejscu przytoczyć wysokość stawek w podatku od nieruchomości zarówno od gruntu i kubatury, które w przypadku prowadzonej działalności gospodarczej wynoszą odpowiednio:

a) od gruntu- 0,95 zł/m<sup>2</sup> (od powierzchni mieszkalnych- 0,81 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej);

b) od budynku- 23,90 zł/m<sup>2</sup> (od powierzchni mieszkalnych- 0,81 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej).

Niezależnie od wyliczeń, istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego;

2) W przypadku niniejszej zmiany planu miejscowego, przedmiotowy obszar nie wymaga dodatkowego zainwestowania w elementy infrastruktury drogowej oraz wykupienia gruntów pod realizację celu publicznego. Uchwalenie opracowywanego planu nie wiąże się z koniecznością wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości gruntów.

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 2020 r., poz. 293 - tekst jednolity) – 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.

Zgodnie z wymaganiami 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 2020 r., poz. 283 - tekst jednolity) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice, gmina Czernica, na środowisko:

- uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym we Wrocławiu;

- projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania;

- projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od **10 lipca 2020 r.** do **7 sierpnia 2020 r.** W dniu **21 lipca 2020 r.** odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie, tj. do **21 sierpnia 2020 r.**, nie złożono uwag do projektu zmiany planu miejscowego oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

- rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

- rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Czernica uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice, gmina Czernica, jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy Czernica

**Leszek Kusiak**