

**Uchwała Nr XVIII/185/2020
Rady Gminy Czernica
z dnia 9 września 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego dla gminy Czernica**

Na podstawie art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz 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), uchwala się, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z uchwałą nr VII/47/2019 Rady Gminy Czernica z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r., uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie obrębu geodezyjnego Dobrzykowice, zwaną dalej zmianą studium.

§ 2.

Granice sporządzenia zmiany studium obejmują działki położone w obrębie Dobrzykowice, oznaczone numerami: 273, 280, 287, 291/2, 291/3, 291/4, 297/1, 297/2, 297/3, 297/4, 297/6, 297/7, 297/8, 297/9, 297/10, 297/11, 297/12, 297/13, 297/14, 297/15, 297/16, 297/17, 297/18, 298, 300/1, 300/2, 300/3, 300/4, 300/5, 300/6, 300/7, 300/8, 300/9, 300/10, 300/11, 300/12, 300/13, 300/14, 300/15. Granice obszarów objętych zmianą studium przedstawiono na rysunku stanowiącym załącznik graficzny nr 2, do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

§ 3.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – tekst zmiany studium pt.: „Tekst jednolity Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica”;
- 2) ~~załącznik nr 2 – rysunek zmiany studium, zatytułowany „Gmina Czernica. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego;~~
- 3) załącznik nr 3 – rysunek zmiany studium, zatytułowany „Gmina Czernica. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki rozwoju przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany studium wniesionych przez osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nieposiadające osobowości prawnej.

§ 4.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY CZERNICA

Leszek Kustan

**Uzasadnienie do
Uchwały Nr XVIII/185/2020
Rady Gminy Czernica
z dnia 9 września 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego dla gminy Czernica**

Projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, został opracowany zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233 z dnia 26 maja 2004 r.).

Obszar opracowania obejmuje swoim zasięgiem tereny sąsiadujące z miastem Wrocław w obrębie Dobrzykowice, w północnej części gminy Czernica, przeznaczone w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (dalej Studium) pod zabudowę mieszkaniową. Na obszarze opracowania w rejonie ul. Przemysłowej w Dobrzykowicach aktualnie znajdują się budynki pełniące funkcję usługowo-przemysłową, większość powierzchni zmiany Studium jest jeszcze niezagospodarowana.

Prace nad projektem zmiany Studium rozpoczęto w wyniku podjętej przez Radę Gminy Czernica uchwały Nr VII/47/2019 z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czernica, uchwalonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r.

Dnia 9 września 2019 r. projekt został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną w Czernicy i skierowany do dalszego prowadzenia procedury administracyjnej. Projekt Studium uzyskał opinie i został uzgodniony stosownie do ustaleń art. 11 pkt 5 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

Projekt Studium wyłożono w Urzędzie Gminy Czernica do publicznego wglądu w terminie od 24 lutego 2020 r. do 17 lipca 2020 r., a podczas wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna dnia 16 lipca 2020 r. W ustawowym terminie zbierania uwag tj. do dnia 10 sierpnia 2020 r., do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium, wpłynęły trzy uwagi. Wszystkie uwagi dotyczyły terenów nieobjętych zmianą Studium, wobec czego zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Czernica negatywnie. W związku z powyższym zmiana studium nie wymagała ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Po uchwaleniu projektu Studium, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną, przekazana zostanie Wojewodzie w celu oceny zgodności z prawem.

Uchwalone przez Radę Gminy Czernica zmienione Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast może stanowić wytyczne do ich wydawania. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym (ogólnym), określa uwarunkowania (przyrodnicze, kulturowe, społeczne i ekonomiczne) oraz określa kierunki rozwoju gminy.

Studium jest dokumentem koordynacyjnym, określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej oraz określającym działania na rzecz rozwoju zagospodarowania terenów. Polityka przestrzenna określona w Studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Granice sporządzenia zmiany studium zajęły obszar około 40 ha. Obejmują one działki położone w obrębie Dobrzykowice, oznaczone numerami: 273, 280, 287, 291/2, 291/3, 291/4, 297/1, 297/2, 297/3, 297/4, 297/6, 297/7, 297/8, 297/9, 297/10, 297/11, 297/12, 297/13, 297/14, 297/15, 297/16, 297/17, 297/18, 298, 300/1, 300/2, 300/3, 300/4, 300/5, 300/6, 300/7, 300/8, 300/9, 300/10, 300/11, 300/12, 300/13, 300/14, 300/15. Przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny z przewagą aktywności gospodarczej oraz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH) związane jest głównie z budową Wschodniej Obwodnicy Wrocławia. Zmiana funkcji terenu

potencjalnie przyniesie gminie Czernica wyższe dochody z podatków od nieruchomości, w porównaniu do obecnej funkcji mieszkaniowej. 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/m² (od powierzchni mieszkalnych- 0,81 zł/m² powierzchni użytkowej);

b) od budynku- 23,90 zł/m² (od powierzchni mieszkalnych- 0,81 zł/m² powierzchni użytkowej).

Nadto po zrealizowaniu przez inwestorów swoich projektów kubaturowych, mogą pojawić się nowe miejsca pracy, które przynoszą gminie, dochody z tytułu podatku PIT. To wymaga jednak przystąpienia w II etapie do rozpoczęcia procedury opracowania dla tego obszaru, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Póki, co trzeba wykonać etap I, poprzez podjęcie niniejszej uchwały, o co wnoszę.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY CZERNICA
Lech Kusiak

