

**UCHWAŁA NR XXXIII/343/2021
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 30 grudnia 2021 r.

**w sprawie w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
we wsi Dobrzykowice (teren zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych), gmina Czernica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 - tekst jednolity z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 - tekst jednolity z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XX/206/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 9 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Dobrzykowice (teren zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych), 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 XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r., Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Dobrzykowice (teren zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych), gmina Czernica, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, 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;
- 4) Załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne tworzone dla planu obejmujące:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w układzie PL-2000 strefa 6;
 - b) atrybuty zawierające informacje o planie;
 - c) rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w układzie PL-2000 strefa 6.3.

3. Granice obszaru objętego planem określono w załącznikach nr 1 i nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków określonych w ustaleniach planu oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; przy czym ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą: schodów zewnętrznych, podestów, ramp i pochylni, wiatrolapów, wykuszy, gzymsów, portierni;

- 2) **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;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, określane indywidualnie dla każdej działki budowlanej lub terenu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 5) **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, a także działalność firm pocztowych, kurierskich i telekomunikacyjnych, zdrowia i opieki społecznej;
- 6) **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 najwyższej 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) linia elektroenergetyczna przesyłowa 400kV wraz pasem technologicznym, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;
- 5) strefa konserwacji cieków wodnych;
- 6) przeznaczenia terenu.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

2. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc zbierania odpadów innych niż niebezpieczne, w tym zbierania odpadów komunalnych w punkcie selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK);
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc zbierania odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem zbierania odpadów komunalnych w punkcie selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK);
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc odzysku odpadów innych niż niebezpieczne;
- 5) zakazuje się unieszkodliwiania wszystkich rodzajów odpadów oraz przetwarzania odpadów niebezpiecznych.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UC/P - 3000 m²,
 - b) dla pozostałych terenów - 2 m²,
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UC/P – 45 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 120°;
- 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.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszarów w granicach opracowania za pomocą:
 - a) wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych klasy lokalnej (1KDL) i dojazdowej (1KDD) oraz drogi wewnętrznej (1KDW),
 - b) dróg publicznych klasy lokalnej (KDL/1, KDL/2) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD/2), zlokalizowanych bezpośrednio poza granicami opracowania planu;
- 2) nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego w planie symbolem 6UC/P, za pomocą drogi KDZ/2 (ul. Stawowa) zlokalizowanej bezpośrednio poza granicą opracowania planu;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych – nie wyznaczonych na rysunku planu, szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10 m.

§ 8.1. 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 dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) 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.

3. Przez teren opracowania przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna przesyłowa o napięciu 400kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 70m, (po 35m liczonym od osi linii), w obrębie którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków, w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do innych urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych do celów gospodarczych, przy czym retencja wód opadowych i roztopowych na wskazanym terenie powinna być realizowana przy zastosowaniu najnowszych rozwiązań poprawiających lokalną retencję;
- 3) w wypadku braku sieci kanalizacji deszczowej lub braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do kanalizacji deszczowej, ustala się nakaz zagospodarowania i rozprowadzenia wód opadowych na terenach, do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenów UC/P dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych do urządzeń wodnych w ilości nieprzekraczającej spływu naturalnego.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazu.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

9. 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na obszarze objętym planem przebiega istniejąca linia przesyłowa 400kV, dla których określa się pas technologiczny, oznaczony na rysunku planu o szerokości 70m (po 35m liczonym od osi linii w obie strony), w granicach którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyznacza się strefę konserwacji cieków wodnych o szerokości 4 m licząc od granicy cieku wodnego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której obowiązuje:
 - a) zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz ogrodzeń,
 - b) ograniczenie stosowania chemicznych środków ochrony roślin oraz nawozów,
 - c) zapewnienie dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych;
- 3) ujawnia się granicę strefy 50m ochrony wału przeciwpowodziowego, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

§ 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 UC/P – 30%;

2) dla pozostałych terenów – 0,1%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UC/P, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi,
- b) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe,
- c) obiekty produkcyjne,
- d) magazyny, bazy, składy, centra logistyczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi obsługi komunikacji,
- b) parkingi.

2. Na terenach, o których 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, place manewrowe;
- 4) budynki towarzyszące, takie jak portiernie, budynki gospodarcze, wiaty, garaże;
- 5) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) rowy melioracyjne i ciekły wodne;
- 7) zieleń urządzona.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji:

- 1) funkcji mieszkaniowej;
- 2) usług oświaty, edukacji, opieki nad dziećmi;
- 3) usług zdrowia i opieki społecznej.

4. 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) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 1,4;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, 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;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy – 25m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budowli typu maszty i urządzeń technologicznych – 35m;
- 6) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów – dowolna geometria dachu;
- 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji oraz kolorystyki dachu w odcieniach nie kontrastujących z otoczeniem.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m², z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 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 m²;
- 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%.

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

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:
 - a) obiekty handlowe - 2 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) obiekty usługowe, inne niż handlowe - 2 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) zabudowa produkcyjna - 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - d) magazyny, bazy, składy, centra logistyczne - 1 miejsce parkingowe na każdych 5 zatrudnionych lub 3 miejsca parkingowe na 1000m³, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - e) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową – w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2UC/P**, **3UC/P**, **4UC/P**, **5UC/P**, **6UC/P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi,
 - b) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe,
 - c) obiekty produkcyjne,
 - d) magazyny, bazy, składy, centra logistyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi obsługi komunikacji,
 - b) parkingi.

2. Na terenach, o których 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, place manewrowe;
- 4) budynki towarzyszące, takie jak portiernie, budynki gospodarcze, wiaty, garaże;
- 5) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) rowy melioracyjne i ciekły wodne;
- 7) zieleń urządzona.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji:

- 1) funkcji mieszkaniowej;
- 2) usług oświaty, edukacji, opieki nad dziećmi;

3) usług zdrowia i opieki społecznej.

4. 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) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,2;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, 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;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) zabudowy – 25m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) budowli typu maszty i urządzeń technologicznych – 35m;

6) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;

7) zasady kształtowania dachów – dowolna geometria dachu;

8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji oraz kolorystyki dachu w odcieniach nie kontrastujących z otoczeniem.

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

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m², z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

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 m²;

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%.

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

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:

a) obiekty handlowe - 2 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,

b) obiekty usługowe, inne niż handlowe - 2 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,

c) zabudowa produkcyjna - 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

d) magazyny, bazy, składy, centra logistyczne - 1 miejsce parkingowe na każdych 5 zatrudnionych lub 3 miejsca parkingowe na 1000m³, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

e) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową – w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych oraz stref ruchu;

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

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren zieleni nieurządzonej - łąki, pastwiska, zadrzewienia.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych w zakresie wód;
- 2) ustala się utrzymanie koryt cieków wodnych, przejazdów i przepustów w stanie spełniającym wymogi ochrony przeciwpowodziowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe droga publiczna klasy lokalnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się parametry jak dla drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, 12m z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) skrzyżowania drogi lokalnej z innymi drogami, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) obiektów budowlanych związanych z utrzymaniem i zarządzeniem drogami,
 - b) infrastruktury drogowej, w tym chodników, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) zieleni towarzyszącej.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się parametry jak dla drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, 12m z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) skrzyżowania drogi dojazdowej z innymi drogami zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) obiektów budowlanych związanych z utrzymaniem i zarządzeniem drogami,
 - b) infrastruktury drogowej, w tym chodników, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) zieleni towarzyszącej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, 10m z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowania dróg wewnętrznych z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) obiektów budowlanych związanych z utrzymaniem i zarządzeniem drogami,
 - b) infrastruktury drogowej, w tym chodników, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,

- c) infrastruktury technicznej,
- d) miejsc postojowych,
- e) zieleni towarzyszącej.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Czernica

Leszek Kusiak

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Dobrzykowice
(teren zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych), gmina Czernica**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 - 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 2021 r. poz. 1372 - tekst jedn.), Rada Gminy Czernica, uchwała co następuje:

1. Wyłożenie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Dobrzykowice (teren zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych), gmina Czernica odbyło się w dniach od 30 września 2021 r. do 22 października 2021 r. W dniu 13 października 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, określony w ogłoszeniu, upłynął w dniu 4 listopada 2021 roku r. Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęła 1 uwaga, z 7 punktami. Wójt Gminy Czernica rozpatrzył uwagę częściowo negatywnie i częściowo pozytywnie. Korekty wprowadzone po rozpatrzeniu części uwagi nie wymagały ponowienia procedury planistycznej.
2. Zgodnie z art. 17 pkt 14, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z projektem planu została przedstawiona Radzie Gminy Czernica poniższa tabela z uwagami, których Wójt Gminy Czernica po rozpatrzeniu nie uwzględnił lub nie uwzględnił częściowo.
3. Działając zgodnie z art. 20, ust.1 ww. ustawy, Rada Gminy Czernica, nie uwzględniła części uwag, wymienionych w poniższej tabeli:

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Uzasadnienie
1.	28.10.2021	LCUBE3 Spółka z o. o. ul. Puławska 2b 02-566 Warszawa	<p>W związku z uchwałą Rady Gminy Czernica nr XX/206/2020 z dnia 9 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Dobrzykowice (teren zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych), niniejszym wnosimy uwagi do projektu ww planu:</p> <p>1. W § 3 ust.1 pkt 1 o treści: „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;”</p> <p>wnosimy o zmianę treści na „nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków z wyłączeniem portierni i obiektów małej architektury oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, parkingami, placami manewrowymi i drogami wewnętrznymi oraz związanymi z nimi urządzeniami.”</p> <p>Zmianę uzasadniamy potrzebą budowy portierni,</p>	<p>Ad. 1 Linia zabudowy dotyczy budynków i budowli, natomiast parkingi, place manewrowe i drogi wewnętrzne nimi nie są, więc nie ma potrzeby ich wykluczenia. Portiernie zostaną wykluczone z linii zabudowy. Ustalenia dla obiektów małej architektury reguluje tzw. uchwała krajobrazowa (uchwała ustanawiająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane</p> <p>Ad. 2 Budynki socjalno-biurowe są elementem przeznaczenia podstawowego. Natomiast portiernie zostały dodane jako jeden z elementów zagospodarowania terenu</p> <p>Ad. 3 Uwzględniono zgodnie z uwagą</p>

		<p>parkingów, placów manewrowych i dróg wewnętrznych w okolicach zjazdu.</p> <p>2. W § 11 ust. 1 pkt 2 o treści: „przeznaczenie uzupełniające:</p> <ol style="list-style-type: none"> usługi obsługi komunikacji, parkingi." <p>wnosimy o dopisanie punktów c) i d):</p> <ol style="list-style-type: none"> budynki socjalno-biurowe portierie" <p>Zmianę uzasadniamy tym, że może zaistnieć potrzeba wybudowania wolnostojących budynków biurowo-socjalnych i portierni związanych z obsługą budynków usługowych, magazynowych i produkcyjnych.</p> <p>3. W § 11 ust.4 pkt 3 o treści:</p> <p>„ 3) intensywność zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> minimalna: 0,5, maksymalna: 1,4;" wnosimy o zmianę treści na: <p>„ 3) intensywność zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> minimalna: 0, maksymalna: 1,4;" <p>Zmianę uzasadniamy tym, że może zaistnieć potrzeba budowy mniejszego obiektu o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 50% powierzchni zabudowy terenu.</p> <p>4. W § 11 ust.6 pkt 1 ppkt d o treści;</p> <p>„magazynowy, bazy, składy, centra logistyczne - 1 miejsce parkingowe na każdym 5 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,"</p> <p>wnosimy o zmianę treści na:</p> <p>„magazyny, bazy, składy, centra logistyczne - 3 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni użytkowej,"</p> <p>5. W § 13 ust.2 pkt 1 o treści:</p> <p>„2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:</p> <p>„ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych w zakresie wód;"</p> <p>wnosimy o zmianę treści na;</p> <p>„ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych w zakresie wód oraz z wyjątkiem zjazdów i przepustów;"</p> <p>Zmianę uzasadniamy koniecznością budowy zjazdów i przepustów na terenie 2WS w razie skomunikowania inwestycji z terenem dróg oznaczonym KDL1.</p> <p>6. W § 13 ust.2 pkt 3 o treści:</p> <p>„dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:</p> <ol style="list-style-type: none"> infrastruktury technicznej, zieleni." <p>wnosimy o dopisanie punktu c) o treści</p> <p>„c) zjazdów i przepustów".</p> <p>Zmianę uzasadniamy koniecznością budowy zjazdów i przepustów na terenie 2WS w razie skomunikowania inwestycji z terenem dróg oznaczonym KDL1.</p> <p>7. Ponadto prosimy o doprecyzowanie w zapisach planu miejscowego ograniczeń w strefie konserwacji cieków wodnych oraz o czytelne pokazanie w załączniku graficznym oznaczeń terenów dróg.</p> 	<p>Ad. 4 Uwzględniono zgodnie z uwagą. Pozostawiono zapis „ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe”</p> <p>Ad. 5 i Ad. 6</p> <p>Z uwagi na wnioski i sugestie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, Wód Polskich, gmin sąsiednich oraz członków KUA, a także z uwagi na potrzebę zachowania ciągłości wód, wydzielony teren WS powinien być jak najmniej przekształcany i ograniczany zjazdami czy przepustami. Obsługę komunikacyjną terenów 1UC/P, 2UC/P i 3UC/P zapewnia ulica Usługowa. Natomiast w przypadku konieczności realizacji obsługi komunikacyjnej od strony drogi oznaczonej na rysunku planu 1KDL, będzie ją można przeprowadzić w oparciu o przepisy odrębne i w uzgodnieniu z zarządcą cieków wodnych.</p> <p>Ad. 7 Warunki zagospodarowania w strefie konserwacji cieków wodnych ustalono w § 9 ust 2.</p> <p>Czytelność rysunku została poprawiona</p>
--	--	--	--

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 2021 r. poz. 741 - 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 2021 r., poz. 1372 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 305 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 38 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Gminy Czernica uchwała, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe podmioty i organy, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków wynikające z uchwał budżetowych i wieloletniej prognozy finansowej;
 - 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków wskazanych w punkcie 2;
 - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w dokumentach wskazanych w punkcie 2.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
 - 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”;
 - 2) wydatki z budżetu gminy;
 - 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/343/2021

Rady Gminy Czernica

z dnia 30 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
UCHWAŁY NR XXXIII/343/2021
RADY GMINY CZERNICA

z dnia 30 grudnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
we wsi Dobrzykowice (teren zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych), gmina Czernica**

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Dobrzykowice (teren zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych), gmina Czernica, sporządzony został na podstawie uchwały nr XX/206/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 9 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Dobrzykowice (teren zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych), gmina Czernica, w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do ww. uchwały.

2. Obszar opracowania o powierzchni 35,9 ha, obejmuje teren ograniczony od zachodu granicą gminy Czernica i miasta Wrocław, od północy planowaną drogą KDL/1 (ul. Objazdowa), od wschodu drogą KDZ/2 – ul. Stawową, od południa drogą KDL/2 – ul. Usługową.

3. Głównym celem sporządzenia nowego planu jest przeznaczenie obszaru pod tereny z przewagą aktywności gospodarczej (usługowo-produkcyjnej) oraz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH). Zmiana dotyczy sposobu użytkowania terenu objętego opracowaniem na usługowo-produkcyjną [UC/P] oraz uzupełnienie, w ślad za podziałem własnościowym układu komunikacyjnego o drogę wewnętrzną [KDW], publiczną [KDW] oraz dojazdową [KDD]. 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. 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.

4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r., ze zmianą na podstawie uchwały Nr XVIII/185/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 9 września 2020 r.

5. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej, określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).

6. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz 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).

7. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:

· zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

· granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

·sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Streszczenie procedury formalno-prawnej

Do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Dobrzykowice (teren zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych), gmina Czernica, Rada Gminy Czernica przystąpiła uchwałą Nr XX/206/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 9 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Dobrzykowice (teren zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych), gmina Czernica. Dnia 4 marca 2021 r. Wójt Gminy Czernica obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. Do procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynął 1 wniosek od osób i podmiotów prywatnych oraz 18 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających projekt planu.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozostałym 33 organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Ponowienia uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatu Wrocławskiego wymagał zakres dróg, będących we władaniu i zarządzie tego organu. Ostatecznie projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje.

Projektowane przeznaczenia terenów nie wymagały uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, pomimo że część gruntów posiadają klasoużytek „RIIIb”, „PsIII” i są objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, gdyż zgody te zostały uzyskane w procedurze obowiązującego planu miejscowego.

W dniu 23 września 2021 r. ogłoszono w prasie www.monitorurzedowy.pl oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czernica, jak i w oddziale zamiejscowym w Dobrzykowicach, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica (w zakładce Ogłoszenia i Obwieszczenia) o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformowany został również Sołtys miejscowości Dobrzykowice oraz radni Rady Gminy Czernica. W dniach od 30 września 2021 r. do 22 października 2021 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Czernica oraz upubliczniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica, w zakładce Obwieszczenia. W dniu 13 października 2021 r. o godz. 16.00 w siedzibie Urzędu Gminy Czernica została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Na dyskusji obecni byli przedstawiciele Urzędu Gminy i projektant planu, nie przybył nikt z mieszkańców czy właścicieli nieruchomości. Uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 8 listopada 2021 r. Do wyłożonego projektu planu miejscowego, dnia 28.10.2021 r., wpłynęła 1 uwaga, z 7 punktami. Wójt Gminy Czernica rozpatrzył uwagę częściowo negatywnie i częściowo pozytywnie. Korekty wprowadzone po rozpatrzeniu części uwagi nie wymagały ponowienia procedury planistycznej.

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

W planie miejscowym uwzględniono:

·**wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

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.; dopuszczając zabudowę usługową, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do obiektów istniejących w sąsiedztwie, m.in. ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz materiały i kolorystkę elewacji oraz dachów.

·wymagania 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, pomimo że część gruntów posiadają klasoużytek „RIIIb”, „PsIII” i są objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, gdyż zgody te zostały uzyskane w procedurze obowiązującego planu miejscowego;

·wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

w obszarze zmiany planu nie występują obiekty i obszary wymagające objęcia ochroną. Projekt planu miejscowego został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

·wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

·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; plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez zmianę funkcji terenów zgodnie z wnioskiem inwestora i właścicieli terenów oraz poprzez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci podtrzymania możliwości realizacji zabudowy produkcyjno-usługowej, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz kierunkami zagospodarowania Studium gminy Czernica;

·prawo własności:

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

·potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

·potrzeby interesu publicznego:

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

·potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

·zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

·zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczeń terenów oraz określaniu zasad jego zagospodarowania wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

·kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego- zostały spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, zgodnej z rozporządzeniem. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

·wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody – nie dotyczy – w obszarze opracowania nie wyznacza się terenów pod zabudowę mieszkaniową;

·zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej;

·dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, - zostały spełnione poprzez wykorzystanie terenów zainwestowanych pod zabudowę kubaturową i zapewnienie korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została opracowana w maju 2016 r. i przyjęta 29 czerwca 2016 r. uchwałą Nr XX/152/2016 Rady Gminy Czernica w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica. Analiza określiła m. in., że: „Wieloletni program sporządzania planów miejscowych nie wskazuje granic obszarów, dla których należy sporządzić lub zaktualizować dokumenty planistyczne. Ponadto w przypadku konieczności zaspokojenia bieżących potrzeb inwestycyjnych Gminy Czernica oraz indywidualnych wnioskodawców, niezbędne będzie sporządzenie w latach 2016 – 2019 planów miejscowych lub zmian planów miejscowych niezależnie od podanego wyżej harmonogramu”. Temu celowi służy sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Dobrzykowice (teren zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych), gmina Czernica.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W związku z realizacją miejscowego planu przewiduje się wydatki z budżetu gminy z tytułu budowy nawierzchni dróg, budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Największym kosztem finansowym dla budżetu gminy będzie wydatek na wykonanie nawierzchni brakującego fragmentu drogi lokalnej.

W wyniku uchwalenia planu miejscowego następuje obowiązek realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w odniesieniu do dróg publicznych:

- budowy sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 138m,
- budowy sieci kanalizacyjnej o łącznej długości ok. 138m,
- wykonania nawierzchni utwardzonych o łącznej powierzchni 828 m² wraz z odwodnieniem.

Łączny koszt realizacji ww. rozwiązań zapisanych w miejscowym planie szacuje się na 1.352.000,00 zł.

Szczegółowy udział szacowanych kosztów realizacji ww. zadań wskazany został w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Dobrzykowice (teren zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych), gmina Czernica.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Dobrzykowice (teren zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych), gmina Czernica, zgodnie z założeniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, będzie wiązało się z potencjalnymi kosztami, ale i wpływami dla gminy.

Przewiduje się wzrost corocznych wpływów z podatku od gruntów i nieruchomości, których wartość zależeć będzie od skali zrealizowanych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych. Źródłem dochodu mogą być również wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości lub wybudowania przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej.

Przy wyżej opisanych założeniach, prognoza skutków finansowych przewiduje wydatki związane z realizacją inwestycji w zakresie budowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i dróg w wysokości 1.352.000,00 zł. Jednocześnie spodziewać się należy, że w parze z realizacją inwestycji rosnąć będą wpływy wynikające z realizacji zabudowy usługowo-produkcyjnej dopuszczonej na terenach objętych opracowaniem planu.

Powyższe argumenty wskazują, że z punktu widzenia finansów gminy, uchwalenie planu miejscowego jest w pełni zasadne i pozytywnie wpłynie na finanse gminy. Przedmiotowa uchwała w sprawie przyjęcia planu miejscowego optymalizuje wartość kosztów związanych z polityką przestrzenną na obszarze zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych w miejscowości Dobrzykowice. A dowodem atrakcyjności tego obszaru jest zbycie przez gminę wszystkich działek, które część inwestorów już zabudowała, a pozostali szykują już swoje projekty do realizacji.

Na podstawie przytoczonych argumentów, przyjęcie przez Radę Gminy Czernica uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Dobrzykowice (teren zabudowy usługowej/obiektów produkcyjnych), gmina Czernica, jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy Czernica

Leszek Kusiak