

## UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Czernica Nr ..... z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dobrzykowice w rejonie ulic Jana Kochanowskiego i Lazurytowej, gmina Czernica - na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Dobrzykowice w rejonie ulic Jana Kochanowskiego i Lazurytowej, gmina Czernica został sporządzony na podstawie uchwały nr XIV/85/2025 Rady Gminy Czernica z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dobrzykowice w rejonie ulic Jana Kochanowskiego i Lazurytowej, gmina Czernica. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwalonego uchwałą nr LI/485/2023 Rady Gminy Czernica z dnia 24 maja 2023 r.). Przebieg projektowanej w Studium drogi zbiorczej ma charakter orientacyjny.

Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wsi Dobrzykowice, gmina Czernica uchwalony uchwałą nr XXX/287/2002 Rady Gminy Czernica z dnia 26 kwietnia 2002 r., a także miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Dobrzykowice, gmina Czernica uchwalony uchwałą nr XXI/246/2005 Rady Gminy Czernica z dnia 28 lutego 2005 r., zmieniony uchwałą XVII/167/2012 Rady Gminy Czernica z dnia 25 maja 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Dobrzykowice dla terenów zabudowy wielorodzinnej.

Celem sporządzenia planu jest dostosowanie tego aktu prawa miejscowego do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404) oraz wprowadzenie zmian w przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenów, w związku ze złożonymi wnioskami i aktualnymi zamierzeniami inwestycyjnymi gminy.

W planie nie określa się: cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewitalizacji, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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 – brak jest uwarunkowań dających podstawę do określenia tych zagadnień.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w dniach od ..... r. do ..... r. W trakcie konsultacji wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

**1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Dobrzykowice w rejonie ulic Jana Kochanowskiego i Lazurytowej, gmina Czernica realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:**

• **zgodnie z art. 1 ust. 2:**

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz tradycji regionu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie określono - nie występują na obszarze objętym planem;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie m.in. poprzez uwzględnienie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych gminy oraz planów właścicieli nieruchomości, ustalenie odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, a także umożliwienie dalszego zrównoważonego rozwoju gminy;
- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;
- 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze nie ma przestrzeni publicznych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze nie istnieją ani nie przewiduje się lokalizacji instalacji i urządzeń mogących powodować ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowej;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie przeznaczają się na cele nierolnicze gruntów chronionych klas I-III.

- **zgodnie z art. 1 ust. 3:**

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu wpłynęło od osób prywatnych 18 wniosków tożsamej treści, dotyczących sprzeciwu wobec przeznaczenia dz. nr 340/143 pod usługi oświaty, zachowania zieleni na dz. nr 340/2 oraz ochrony mieszkaniowego charakteru osiedla. W trakcie konsultacji społecznych wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

- **zgodnie z art. 1 ust. 4:**

Nowa zabudowa stanowi uzupełnienie i kontynuację istniejącego zagospodarowania. Planowana jest ona na terenach dobrze skomunikowanych i posiadających możliwość uzbrojenia.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Lokalizacja nowych terenów umożliwia mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

## **2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czernica (Uchwała Nr XLIII/430/2022 Rady Gminy Czernica z dnia 28 października 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Czernica)**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, uchwalone uchwałą nr LI/485/2023 Rady Gminy Czernica z dnia 24 maja 2023 r., nie było objęte ww. analizą.

Dla obszaru obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną we wsi Dobrzykowice, gmina Czernica uchwalony uchwałą nr XXX/287/2002 Rady Gminy Czernica z dnia 26 kwietnia 2002 r. – oceniony jako wymagający zmian,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Dobrzykowice, gmina Czernica uchwalony uchwałą nr XXI/246/2005 Rady Gminy Czernica z dnia 28 lutego 2005 r., zmieniony uchwałą XVII/167/2012 Rady Gminy Czernica z dnia 25 maja 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Dobrzykowice dla terenów zabudowy wielorodzinnej – oceniony jako aktualny.

### **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Uchwalenie planu może spowodować obciążenia finansowe dla gminy w postaci wydatków z budżetu samorządu lokalnego związanych wykupem lub wywłaszczeniem nieruchomości do realizacji celów publicznych oraz kosztami budowy infrastruktury technicznej, może także generować dochód w postaci wpływów z opłaty planistycznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dobrzykowice w rejonie ulic Jana Kochanowskiego i Lazurytowej, gmina Czernica uważa się za uzasadnione.