

Projekt

z dnia 21 września 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie
Jeszkowice, gmina Czernica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLIV/358/2018 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, gmina Czernica

Rada Gminy Czernica

**stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie
Jeszkowice, gmina Czernica nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica", które zostało przyjęte uchwałą Nr VII/38/2019
Rady Gminy Czernica z dnia 17 kwietnia 2019 r. z późn. zm.,**

uchwała:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice,
gmina Czernica, zwany dalej "planem miejscowym".**

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Plan miejscowy dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/358/2018 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, gmina Czernica, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do tej uchwały.

2. Integralną część planu miejscowego stanowią:

- 1) tekst uchwały, zwany dalej "tekstem planu miejscowego";
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu miejscowego".

3. Załącznikami do tekstu planu miejscowego są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu – 12°;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:

ADWOKAT

- a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów, schodów oraz ramp dla niepełnosprawnych na maksymalną odległość – 1,5 m,
- b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,5 m;
- 3) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek z wykluczeniem uzupełniającego sposobu zagospodarowania oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 4) **"teren"** – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania"** – należy przez to rozumieć: sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, przy czym udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 30%;
- 6) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej"** – należy przez to rozumieć:
 - a) dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem wysokiego ciśnienia,
 - b) dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem wysokiego napięcia,
 - c) sieci pozostałe w wykonaniu nadziemnym lub podziemnym.

§ 2. 1. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte na rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **EH** – teren obiektów produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii o mocy przekraczającej 100 kW lub budowie hydrotechnicznej;
- 5) **RZ** – teren zieleni nieurządzonej;
- 6) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 8) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 10) granica strefy K – ochrony krajobrazu kulturowego;
- 11) cały obszar mpzp – strefa ochrony archeologicznej.

2. Elementy rysunku planu miejscowego wynikające z przepisów odrębnych oraz o charakterze informacyjnym:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym);
- 2) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat);
- 3) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 4) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 5) wał przeciwpowodziowy (wg ISOK);
- 6) wał przeciwpowodziowy (niewykazany w ISOK);
- 7) cały obszar mpzp – obszar Natura 2000 "Grądy Odrzańskie" (kod: PLB020002);

- 8) granica obszaru Natura 2000 "Grądy w Dolinie Odry" (kod: PLH020017);
- 9) granica obszaru występowania chronionego gatunku ssaków (Nocek łydkowłosy, kod:1318, wg Planu Zadań Ochronnych dla PLH020017);
- 10) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 Pradolina rzeki Odra (S Wrocław);
- 11) sieć kablowa średniego napięcia;
- 12) stacja transformatorowa – wewnętrzna.

3. Oznaczenia porządkowe:

- 1) niepowtarzalny symbol terenu;
- 2) powierzchnia terenu [ha];
- 3) wymiarowanie [m].

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 4 ÷ 7 oraz w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §7 tekstu planu miejscowego.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarte są w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §7 tekstu planu miejscowego.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu Obszaru Natura 2000 "Grądy Odrzańskie" o kodzie PLB020002, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze planu miejscowego znajduje się obszar występowania chronionego gatunku ssaków (Nocek łydkowłosy, kod:1318) obejmujący w części teren 5.WS, który zgodnie z Planem Zadań Ochronnych dla Obszaru Natura 2000 "Grądy w Dolinie Odry" (kod: PLH020017) podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie hydroenergii o mocy przekraczającej 100 kW:
 - a) jej przebieg jest tożsamy z linią rozgraniczającą terenu 4.EH,
 - b) ustalenia w jej zasięgu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" tekstu planu miejscowego.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z ustaleniami niniejszego planu miejscowego.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – historyczny układ ruralistyczny wsi Jeszkowice, w zasięgu której zakres ochrony jest zgodny z ustaleniami niniejszego planu miejscowego;
- 2) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę K ochrony krajobrazu kulturowego, w zasięgu której zakres ochrony jest zgodny z ustaleniami niniejszego planu miejscowego;
- 3) na całym obszarze planu miejscowego wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę ochrony archeologicznej, w zasięgu której ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych, zgodnych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) na obszarze planu miejscowego znajdują się:

a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym), w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi, obejmujący tereny:

- w całości: **2.KDW, 3.RZ, 4.EH,**

- w części: **1.RZ;**

b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi, obejmujący w części tereny: **1.RZ, 3.RZ, 4.EH,**

c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi, obejmujący w części tereny: **1.RZ, 3.RZ, 4.EH,**

d) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat), obejmujący w części tereny: **1.RZ, 2.KDW, 3.RZ, 4.EH;**

2) część obszaru planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 Pradolina rzeki Odra (S Wrocław);

3) na obszarze planu miejscowego nie występują:

a) tereny górnicze zgodne z przepisami odrębnymi,

b) obszary osuwania się mas ziemnych zgodne z przepisami odrębnymi;

4) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, o których mowa w przepisach odrębnych:

1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m²;

3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m;

4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70° ÷ 110°.

9. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

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

1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) na terenach, o których mowa w przepisach odrębnych w ilości zgodnej z tymi przepisami,

b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a;

2) dopuszcza się zachowanie sieci infrastruktury technicznej z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych;

3) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie ścieków przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się realizację zasilania w średnie i niskie napięcie wyłącznie w wykonaniu kablowym;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą,
- b) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z uchwały w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

9) gospodarowanie odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 1%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 4.EH ustala się przeznaczenie pod:

- 1) obiekty produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) budowle hydrotechniczne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) budynki związane z przeznaczeniem terenu,
- b) dojeżdża i dojazdy,
- c) miejsca do parkowania,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) zieleń urządzonej,
- f) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

- a) maksymalna – 0,4,
- b) minimalna – 0,001;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

6) główna geometria dachów:

- a) dachy płaskie,
- b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;

7) pokrycie dachów:

- a) płaskich w formie:
 - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - membrany lub papy,

- b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - dachówki,
 - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka dachów:
 - a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni,
 - b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:
 - dachówką w tonacji czerwieni,
 - blachą w tonacji szarości;
- 9) pokrycie obudów transformatorów i kominów wentylacyjnych w formie cegły klinkierowej lub okładziny klinkierowej w tonacji czerwieni;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na teren,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 1.RZ, 3.RZ ustala się przeznaczenie pod zieleń nieurządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) budowle hydrotechniczne,
 - b) na terenie 1.RZ budynki związane z ochroną przed powodzią,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zakaz lokalizowania budynków na terenie 3.RZ;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,2,
 - b) minimalna – 0,0002;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 7) główna geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 8) pokrycie dachów:
 - a) płaskich w formie:
 - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- membrany lub papy,
- b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - dachówki,
 - blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 9) kolorystyka dachów:
 - a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni,
 - b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:
 - dachówką w tonacji czerwieni,
 - blachą w tonacji szarości;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na teren,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 5.WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) budowle hydrotechniczne,
 - b) obiekty obsługi technicznej jazu,
 - c) sieci i urządzania infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 3) geometria dachów budynków obsługi jazu – dachy wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 25° do 40°;
- 4) pokrycie dachów budynków obsługi jazu – dachówka;
- 5) kolorystyka dachów budynków obsługi jazu – w tonacji czerwieni.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 2.KDW ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) sieci i urządzania infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 6m.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 7,7 m;
- 2) plac do zawracania samochodów.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

ADWOKAT

Monika Skrzypek-Paliwoda

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Czernica

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, gmina Czernica

Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, gmina Czernica.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Czernica

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, gmina Czernica inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Czernica ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

Uzasadnienie do uchwały Rady Gminy Czernica w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, gmina Czernica

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIV/358/2018 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, gmina Czernica. W toku prac planistycznych, przed sporządzeniem projektu planu, dokonano korekty granicy planu w celu wyeliminowania sytuacji, w której tereny przeznaczone w studium i planie o analogicznym przeznaczeniu będą w dwóch opracowaniach, w tym aktach prawa miejscowego. Stan ten odnosi się również do ustaleń z zakresu ochrony konserwatorskiej. Ponadto uznano za zasadne, aby uwarunkowania z zakresu ochrony przed powodzią zostały skorygowane wyłącznie w południowym biegu rzeki Odry, co wyeliminuje powstanie graficznych nieciągłości w jej biegu północnym, w wyniku wprowadzenia do obiegu prawnego map zagrożenia powodziowego (MZP) oraz map ryzyka powodziowego (MRP). Celem zmiany planu jest dostosowanie jego ustaleń do bieżących potrzeb inwestycyjnych w zakresie realizacji elektrowni wodnej. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób w przeważającej mierze sankcjonujący istniejący stan zagospodarowania oraz harmonizujący ze stanem faktycznym zarówno samego obszaru planu, jak i jego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz zapisami studium. Projekt planu przewiduje przedmiotowy obszar pod lokalizację obiektów produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w zakresie hydroenergii o mocy przekraczającej 100kW lub budowie hydrotechniczne (EH), tereny zieleni nieurządzonej (RZ), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS) oraz teren drogi wewnętrznej (KDW).

W zasięgu obszaru opracowania obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jeszkowice (południe), przyjęty uchwałą Nr XXXIX/369/2014 Rady Gminy Czernica z dnia 29 września 2014 r. Projekt planu w odniesieniu do ww. aktu wprowadza zmiany głównie w zakresie możliwości zlokalizowania elektrowni wodnej.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar planu znajduje się w pobliżu rozwidlenia rzeki Odry (południowe ramię). Obecnie znajdują się tam przede wszystkim tereny zieleni nieurządzonej, drogi wewnętrzne i jaz. W pobliżu obszaru objętego planem leżą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o małej intensywności oraz śluza Janowice (północne ramię rzeki Odry).

Obszar planu znajduje się w zasięgu: strefy ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, strefy ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefy ochrony archeologicznej.

Dla przedmiotowego obszaru nie sporządzono dotąd audytu krajobrazowego określającego krajobrazy priorytetowe oraz wnioski i rekomendacje wynikające z jego rozstrzygnięć, w związku z czym w przedmiotowym planie nie wprowadzono ustaleń w tym zakresie.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych (odwołując się do przepisów odrębnych), mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Dodatkowo uwzględnia występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 Pradolina rzeki Odra (S Wrocław).

W granicach obszaru opracowania wyróżnia się następujące formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody: Obszar Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” o kodzie PLB020002 (cały obszar planu), oraz obszar chronionego gatunku ssaków - Nocek łydkowłosy, kod: 1318, wg Planu Zadań Ochronnych (część terenu 5.WS). Wzdłuż południowo-wschodniej granicy planu przebiega granica Obszaru Natura 2000 „Grądy w Dolinie Odry” o kodzie PLH020017.

W zasięgu planu nie występują tereny i obszary górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Powyższe informacje zawarto w jego części tekstowej. Występują natomiast obszary zagrożenia powodzią, w tym: obszar między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym, Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat) oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat).

Na przedmiotowym obszarze nie znajdują się leśne użytki gruntowe, istniejące grunty rolne nie zaliczają się do chronionych (w dolinie rzeki Odry), wobec czego zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nierolne nie jest wymagana.

Ustalenie w planie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej o wartościach rzędu 10-70% oraz wprowadzenie terenów otwartych (tzw. „zielonych”) wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Wyznacza się strefy: ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, ochrony krajobrazu kulturowego – strefa K oraz ochrony archeologicznej. Jego zapisy nie wpłyną również negatywnie na zabytki i dobra kultury współczesnej zlokalizowane poza granicami opracowania. Należy ponadto dodać, że w granicach planu brak jest cennych relikwów zabytkowego jazu iglicowo-koziłowego, pozostał jedynie fragmenty torów kolejowych, a szopa została rozebrana. Poza obszarem planu, na terenie gminy Siechnice znajduje się jedyny widoczny powyżej lustra wody element dawnego założenia, tj. filar.

Foto 1. Lewa strona – jaz współczesny, prawa strona – pozostałość po zabytkowym jazu.



Foto 2. Fragment torów oraz pozostałość po szopie.



- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi

potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, miejscowy plan wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. wyznacza strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie hydroenergii o mocy przekraczającej 100kW, uwzględnia obszary szczególnego zagrożenia powodzią (międzywale oraz Q10% i Q1%) oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q0,2%), jak również przebieg wałów przeciwpowodziowych.

- W zakresie wymagań potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – planu nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach, o których mowa w przepisach odrębnych w ilości zgodnej z tymi przepisami, a na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości jak w ww. przepisach odrębnych. Dopuszcza wysunięcie ramp dla niepełnosprawnych przed ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb ww. osób.
- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy plan obejmuje obszar węzła wodnego przy śluzie Janowice w Jeszkowicach. Zaprojektowane rozwiązania umożliwią realizację elektrowni wodnej będącej źródłem tzw. „zielonej energii”. Wybudowany obiekt elektrowni wodnej wygeneruje coroczne, stałe wpływy finansowe do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.
- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie jego obszaru wyznaczając granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jak również parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez uwzględnienie zabezpieczenia przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze, wpływające pozytywnie na jakość życia mieszkańców.
- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Zabezpiecza także przebieg drogi wewnętrznej. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan do obecnego etapu procedury planistycznej zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, jak również wyłożenie projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, następnie o wyłożeniu do publicznego wglądu, udostępniono również na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica. Uwagi do projektu planu mogły być składane za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym, natomiast uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko - za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

- Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XLIV/358/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu elektrowni wodnej w obrębie Jeszkowice, Rada Gminy Czernica podjęła dnia 29 czerwca 2018 r.

Następnie, według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Czernica kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
 - zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
 - wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
 - rozpatrzył złożone wnioski;
 - sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
 - sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
 - uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej;
 - uzyskał opinie i uzgodnienia właściwych instytucji i organów, przy czym nie uwzględnił opinii pomocniczej Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej, z uwagi na fakt, że zakres przestrzenny opinii dotyczył obszaru położonego poza granicami planu miejscowego;
 - ogłosił o wyłożeniu od 17 maja 2019 r. do 14 czerwca 2019 r. projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia oraz o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami (dnia 3 czerwca 2019 r.), podając jej termin, godzinę i miejsce, jak również wyznaczył termin do dnia 28 czerwca 2019 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
 - do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi;
 - przedłożył Radzie Gminy Czernica do uchwalenia projekt planu miejscowego.
- Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Uwzględnia także występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 Pradolina rzeki Odra (S Wrocław).

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu pozostają zgodne z oczekiwaniami inwestora umożliwiając lokalizację elektrowni wodnej. Jednocześnie uwzględniają potrzeby interesu publicznego poprzez zabezpieczenie przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze, w tym w zasięgu obszaru Natura 2000.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona dla niniejszego projektu planu), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne, wyrażone złożonymi wnioskami) wskazują na słuszność przyjętych rozwiązań.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o częściowo wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje użytkownikom terenu możliwość korzystania

z publicznego transportu zbiorowego. Tereny znajdujące się w pobliżu obszaru objętego planem obsługiwane są przez system gminnej komunikacji autobusowej w Gminie Czernica. Najbliżej zlokalizowane przystanki to „Gajków III” i „Jeszkowice II”. Ponadto zakres projektowanych przeznaczeń nie będzie generował wzrostu liczby osób użytkujących tereny w obrębie planu, z wyjątkiem obsługi samej elektrowni.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza szczególnych rozwiązań przestrzennych, jednak nie wyklucza takiej możliwości.

Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętymi uchwałą Nr XX/152/2016 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (zw. dalej „ocena”). Na przedmiotowym obszarze obowiązuje dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jeszkowice (południe), przyjęty uchwałą Nr XXXIX/369/2014 Rady Gminy Czernica z dnia 29 września 2014 r. Ocena wskazuje na braki w ww. planie w stosunku do obecnie obowiązujących przepisów, m.in. brak ustaleń dotyczących liczby miejsc dla pojazdów na kartę parkingową oraz brak aktualnie obowiązujących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na Mapach Zagrożenia Powodziowego i Mapach Ryzyka Powodziowego, co jednak nie przesądza o jego dezaktualizacji. Co istotne, autor oceny, wskazuje na potrzebę sporządzania planów w przypadku konieczności zaspokojenia bieżących potrzeb indywidualnych wnioskodawców, w co wpisuje się sporządzany plan miejscowy. Jego ustalenia związane z dopuszczeniem elektrowni wodnej zgodne są ponadto z ogólnymi założeniami Strategii z elementami planowania rozwoju lokalnego gminy Czernica i Strategii Zrównoważonego Rozwoju Kraju.

Wpływ uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Czernica. Uchwalenie oraz realizacja ustaleń miejscowego planu przyniesie miastu zyski finansowe z tytułu powstania elektrowni wodnej, której budowa wygeneruje coroczne, stałe wpływy finansowe do budżetu gminy z tytułu podatku od gruntów i budowli.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione, o co wnoszę.

Czernica, 30 września 2019 r.


Zastępca Wójta
Andrzej Czech

