

**UCHWAŁA NR XVI/168/2020
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 29 maja 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łany,
gmina Czernica.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą nr IV/31/2019 Rady Gminy Czernica z dnia 25 stycznia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łany, gmina Czernica, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, zatwierdzonego uchwałą nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. ze zmianami tj. uchwałą nr XI/95/2019 z dnia 23 października 2019 r. przez Radę Gminy Czernica, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łany, gmina Czernica, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2.
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.

4. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na brak takich terenów,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrolapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m;
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje (przeważa) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu,
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- 2) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej – KD-D,
- 3) teren drogi wewnętrznej – KDW.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 3) maksymalna wysokość budowli do 9m.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla złoża kruszywa naturalnego Łany KN 4103 znajdującego się na obszarze objętym planem, obowiązują przepisy odrębne,
- 2) przeznaczenie na zielenć powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych,
- 3) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym dla terenu 1.MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki dla terenu 1.MN nie może być mniejsza niż 4500m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki,
- 2) szerokość frontu działki dla terenu 1.MN nie może być mniejsza niż 20m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla której nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki,
- 3) dla terenu 1.MN kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla której nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi,
- 4) dla pozostałych terenów nie ustala się: minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki, szerokości frontu działki i kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów,
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący oraz projektowany układ dróg,
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,

- 5) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
 - b) odstępstwa od zasady, o której mowa w lit. a) dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
 - c) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - e) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi a ich wielkość powinna odpowiadać potrzebom,
 - f) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
 - g) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują przepisy odrębne,
- 5) w zakresie melioracji obowiązują przepisy odrębne,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, za pomocą linii energetycznych kablowych, dystrybucyjnej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy działki,
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
 - gazem,

- energią elektryczną,
 - paliwami ciekłymi i stałymi,
 - z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW,
- b) obowiązuje stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

§ 10. Część obszaru objętego planem znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%.

Rozdział 3. **Ustalenia dla terenów**

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca,
 - 2) uzupełniające:
 - a) droga wewnętrzna,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń,
 - d) miejsca parkingowe, garaże, budynki gospodarcze.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny, jak na rysunku planu,
 - 2) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: dwie w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej: jedna,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 9m,
 - b) dla budynków, garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej: 6m,
 - 4) ustala się kształt dachu: stromy o minimum 2 połaciach, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 35° do 50° dla minimum 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu,
 - 5) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - 6) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1, maksymalną 1,0,
 - 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 30%,
 - 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 80% powierzchni działki budowlanej,
 - 9) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 5m, ustala się odległość zabudowy od drogi wewnętrznej minimum 4m,
 - 10) dopuszcza się garaże wbudowane w budynki mieszkalne oraz budynki garażowe, wolnostojące lub dobudowane,

11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4500m².

3. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następującą wielkość stawki procentowej w wysokości 30%.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.KD-D ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna – klasy dojazdowej,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 3m, jak na rysunku planu (poszerzenie drogi),
- 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §8 pkt 1,
- 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następującą wielkość stawki procentowej w wysokości 0,5%.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 9m do 16m, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleń,
- 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §8 pkt 1.

3. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następującą wielkość stawki procentowej w wysokości 0,5%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Przewodniczący Rady Gminy Czernica.

Przewodniczący Rady Gminy
Czernica

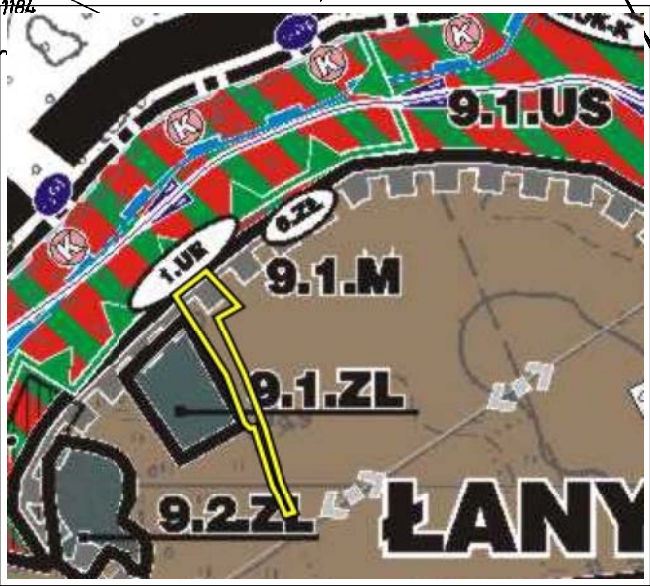
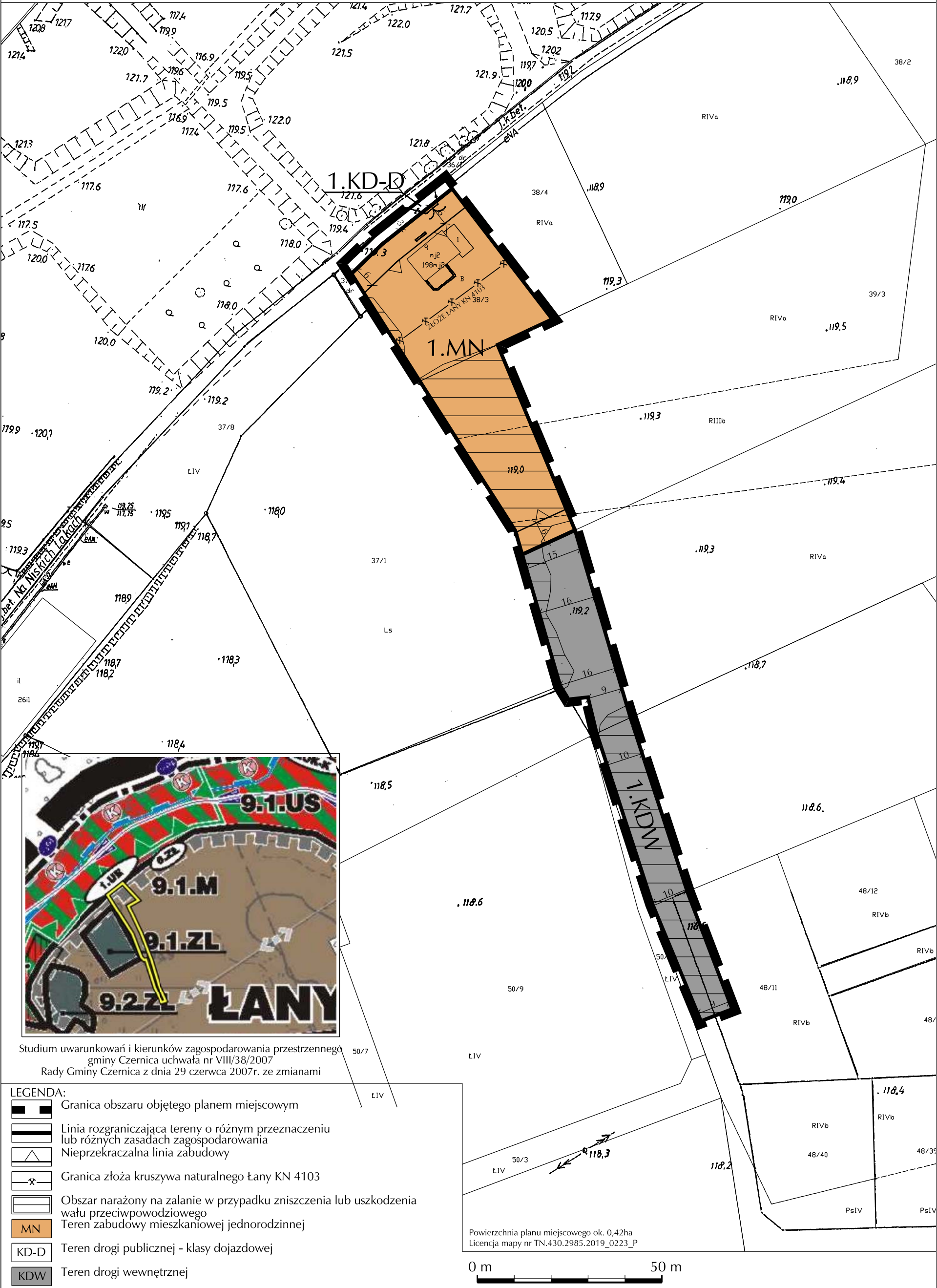
Leszek Kusiak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE ŁANY GMINA CZERNICA



SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY GMINY CZERNICA
NR XVI/168/2020 Z DNIA 29 MAJA 2020R.



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Czernica uchwała nr VIII/38/2007
Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007r. ze zmianami

LEGENDA:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica złoża kruszywa naturalnego Łany KN 4103
- Obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KD-D Teren drogi publicznej - klasy dojazdowej
- KDW Teren drogi wewnętrznej

Powierzchnia planu miejscowego ok. 0,42ha
Licencja mapy nr TN.430.2985.2019_0223_P

0 m 50 m

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Czernica po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli:

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Czernica, zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łany, gmina Czernica.							
L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica	Uwagi:
1	2	3	4	5	6	7	8
1	21.02.2020r (uwagi 1-3) 9.03.2020r. (uwaga 4)	Osoba fizyczna (*)	<u>Uwaga 1</u> dot. zmiany minimalnej powierzchni działki (§7 ust 1 i §11 ust 2 pkt 11) z 4500m ² na 1500m ² <u>Uwaga 2</u> dot. dopisania (w §9 ust 3 lit a) możliwości odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych. <u>Uwaga 3</u> dot. zmiany (w §11 ust 8) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 80% powierzchni działki budowlanej na 70%. <u>Uwaga 4</u> dot. dopisania	dz. nr 38/3 obręb Łany gm. Czernica	1.MN – przeznaczenie: podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca, uzupełniające: droga wewnętrzna, infrastruktura techniczna, zieleń, miejsca parkingowe, garaże, budynki gospodarcze		<u>Dot. uwagi 1:</u> Zapisy §7 ust 1 i §11 ust 2 pkt 11 uchwały dot. projektu planu miejscowego w obrębie Łany, są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, zatwierdzonego uchwałą nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. ze zmianami. Dla terenu oznaczonego w studium symbolem 9.1.M (obrub Łany) ustala się następujący parametr: „minimalna powierzchnia działki, na której wolno zlokalizować budynek inny niż mieszczący wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej: 4500m ² ” Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu

			(§7 ust 1) „powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej”			<p>i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.</p> <p>Zmiana parametru dot. minimalnej powierzchni działki z 4500m² na 1500m² naruszy ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica.</p> <p><u>Dot. uwagi 2:</u></p> <p>Zapis §9 ust 3 lit a odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi” dopuszcza zgodnie z uwagą „odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe” do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej.</p> <p><u>Dot. uwagi 3:</u></p> <p>Zapis §11 ust 8 uchwały dot. projektu planu miejscowego w obrębie Łany, jest zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, zatwierdzonego uchwałą nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. ze zmianami. Dla terenu oznaczonego w studium symbolem 9.1.M (obręb Łany) ustala się następujący parametr: „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%”.</p> <p>Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.</p> <p>Zmiana parametru dot. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 80% na 70% naruszy ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania</p>
--	--	--	---	--	--	---

						<p>przestrzennego gminy Czernica.</p> <p><u>Dot. uwagi 4:</u></p> <p>Zapisy §7 ust 1 uchwały dot. projektu planu miejscowego w obrębie Łany, jest zgodny z art. 15 ust 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Zapis §7 ust 1 spełnia wymogi ww. rozporządzenia i zawiera wymagane parametry dot. działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalną szerokości frontu działki, powierzchnię oraz określa kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.</p> <p>Ponadto zagadnienia dot. uwagi złożonej w dniu 9.03.2020r zostały omówione i wyjaśnione osobie składającej uwagę na dyskusji publicznej w dniu 2.03.2020r. W czasie debaty wyjaśnione zostały również procedury: scalenia i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości przez pracownika Urzędu Gminy i projektanta planu</p>
--	--	--	--	--	--	--

(*) - dane osobowe zostały utajnione w związku z ochroną danych osobowych

**Załącznik nr 3
do uchwały Nr XVI/168/2020
Rady Gminy Czernica
z dnia 29 maja 2020 r.**

Rozstrzygnięcie o 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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie uchwały nr IV/31/2019 Rady Gminy Czernica z dnia 25 stycznia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łany, gmina Czernica.

Podstawowym celem planu miejscowego było „uporządkowanie” funkcji przez usunięcie projektowanej drogi wewnętrznej (symbol 12KDW), której lokalizacja przebiegała przez istniejący budynek.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy.

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu i dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy, zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz poprzez ustalenia określone w pkt. 1).

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, przeznaczenia na zieleni powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, ochrony złoza kruszywa naturalnego Łany KN 4103, zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz dopuszczenie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW. Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgoda ta została uzyskana na etapie sporządzania mpzp w obrębie Łany uchwalonego uchwałą nr VIII/39/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 9 czerwca 2007r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łany, gmina Czernica (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2007r. nr 206, poz. 2529), zmienionego uchwałą nr XVIII/175/2012 z dnia 26 czerwca 2012r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łany, gmina Czernica (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2012r. poz. 3944).

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nie określa się w planie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, gospodarowania odpadami, stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, wyznaczenie minimalnej liczby miejsc parkingowych w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności do terenów osób niepełnosprawnych przyjęto również ustalenia dotyczące kształtowania układu komunikacyjnego, polegające między innymi na zapewnieniu dojazdu do wszystkich nieruchomości w granicach objętych planem.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia terenów m.in. pod zabudowę

mieszkaniową jednorodzinną – zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania. Podstawowym celem planu miejscowego było „uporządkowanie” funkcji przez usunięcie projektowanej drogi wewnętrznej (symbol 12KDW), której lokalizacja przebiegała przez istniejący budynek. Środki na sporządzenie projektu zmiany mpzp zostały zaplanowane w przyjętym budżecie gminy. Cały obszar planu jest dobrze skomunikowany poprzez istniejącą i planowaną sieć dróg. Planowana jest rozbudowa istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

7)Prawo własności, poprzez: rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków mieszkańców i inwestorów mające na celu umożliwienie realizacji przyszłych inwestycji, zapoznanie się ze strukturą własności terenów objętych planem, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu mające na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, ewentualnych uwag składanych przez zainteresowanych.

8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa), w planie nie wprowadzono zapisów które niekorzystnie wpływają na obronności i bezpieczeństwo państwa.

9)Potrzeby interesu publicznego, poprzez uwzględnienie w planie zapisów pozwalających na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, a dla systemów telekomunikacyjnych wprowadzono zasady rozbudowy i przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez: zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu. Zgodnie art. 18 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi wniesione w postaci elektronicznej, uznaje się jako uwagi wniesione na piśmie. Udział społeczeństwa w toku opracowania planu, został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 283).

12)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeń wywieszanych na tablicy, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków oraz wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, udziału w dyskusji publicznej i składaniu uwag. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

13)Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę.

2.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1)Ważone były interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania; interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia niezainwestowanych terenów pod zabudowę gruntów; zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerw terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędne media. Zapoznano się z wykazem właścicieli i władających oraz wykazem decyzji w indywidualnych sprawach dotyczących zagospodarowania terenu.

2)Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez: zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz wykonanie analizy komunikacyjnej oraz położenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, inwentaryzacji w terenie, analizy własności terenu oraz wykonanie pomiarów powierzchni terenu; analizę zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; analizę obowiązujących planów; analizę opracowania ekofizjograficznego, analizę terenów pod względem przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne oraz uzyskanie stosownej zgody, opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego; opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją.

3.W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy.

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1)Kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez: wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru przede wszystkim istniejących elementów układu drogowego oraz planowanych dróg.

2)Lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez: umożliwienie wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, w ramach możliwości jakimi dysponuje samorząd gminy, jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej gminy.

3)Ustalenia planu dopuszczają możliwość realizacji rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4)Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy poprzez: zlokalizowanie planowanej zabudowy w obrębie gminy Czernica w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Wrocławia, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej i częściowo wyposażonym w infrastrukturę techniczną.

4.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina Czernica posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych, opracowanie wieloletnich programów sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji lokalizacyjnych, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego). Rada Gminy Czernica podjęła uchwałę nr XX/152/2016 z dnia 29 czerwca 2016r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica. Niniejszy plan miejscowy pokrywa się z wynikami analizy. Zgodnie z ww. analizą przy sporządzaniu planów miejscowych należy brać pod uwagę potrzeby inwestycyjne, możliwości finansowe gminy oraz wnioski mieszkańców a 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 planowanego harmonogramu podanego w analizie. Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łany, gmina Czernica nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, przyjętego przez Radę Gminy Czernica uchwałą nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. ze zmianami tj. uchwałą nr XI/95/2019 z dnia 23 października 2019 r. i mają na celu przede wszystkim „uporządkowanie” funkcji przez usunięcie projektowanej drogi wewnętrznej (symbol 12KDW), której lokalizacja przebiegała przez istniejący budynek, przy zachowaniu ładu przestrzennego oraz wyznaczeniu norm prawnych dla zrównoważonego

rozwoju gminy.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały zestawione, dla poszczególnych lat spodziewane wydatki i wpływy w związku z realizacją ustaleń zawartych w analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie zdyskontowana została, na dzień sporządzenia prognozy, różnica pomiędzy wpływami a wydatkami gminy przy stopie dyskontowej. Stopa ta została oszacowana na podstawie danych z rynku kapitałowego w odniesieniu do bezpiecznych długoterminowych lokat skarbowych i z uwzględnieniem ryzyka inwestowania na lokalnym rynku nieruchomości.

6. Przebieg prac planistycznych.

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;

2) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu;

3) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;

4) wprowadzono zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do projektu planu wpłynęły uwagi.

Złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwagi rozpatrzono w terminie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nieuwzględnione uwagi, zostały przedstawione Radzie Gminy Czernica do rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik do uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik do uchwały.

Rada Gminy Czernica, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, przyjętego przez Radę Gminy Czernica uchwałą nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007r. ze zmianami tj. uchwałą nr XI/95/2019 z dnia 23 października 2019 r.

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono ponadto następujące wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i realizuje przedstawione w uchwale zamierzenia.

Przewodniczący Rady Gminy Czernica

Leszek Kusiak