

**UCHWAŁA NR XIV/146/2020**  
**RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 31 marca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice (północ),  
gmina Czernica.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Czernica Nr XXXV/300/2017 z dnia 22 listopada 2017 r., Rada Gminy Czernica, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. wraz ze zmianami tj. uchwałą nr XI/95/2019 z dnia 23 października 2019 r.) uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne.**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice (północ), gmina Czernica, zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu – skala 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2. 1.** Ilekcć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;
- 2) **dachu dwuspadowym** - należy przez to rozumieć, że główny, najwyższy dach składa się z dwóch, symetrycznych połaci. W dachu tym mogą występować lukarny i wybudówki, których szczyty zadaszeń są co najmniej o 1m niższe niż kalenica dachu głównego. Do dachu dwuspadowego zaliczamy również dach z naczółkami;
- 3) **dachu stromym**- należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 35° do 45°, o ile przepisy uchwały nie wskazują innego kąta nachylenia połaci dachowych;
- 4) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wysokość, wielkość, oświetlenie lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, które nie mogą być przekroczone przy sytuowaniu zewnętrznej ściany budynków i budowli przekrytych dachami, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia i stref wejściowych;
- 6) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:
  - a) tereny dróg, w tym: ulice, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe,
  - b) tereny zieleni urządzonej, w tym parki i zieleńce;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to

rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, określane indywidualnie dla każdej działki budowlanej lub terenu;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi komercyjne oraz publiczne, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych w dziedzinach: handlu, gastronomii, hotelarstwa, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, w tym także usług publicznych;
- 12) **usługach nieuciążliwych**- należy przez to rozumieć drobną wytwórczość i usługi z zakresu handlu, ochrony zdrowia, kultury, administracji, itp., które zgodnie z przepisami odrębnymi nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć, dla których istnieje lub może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 13) **usługach publicznych**- należy przez to rozumieć usługi realizowane w ogólnym interesie społecznym w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, administracji oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych;
- 14) **urządzenia towarzyszące**- należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, boksy na pojemniki i kontenery na odpady komunalne, dojścia i dojazdy, parkingi, place manewrowe i postojowe, garaże i budynki gospodarcze oraz obiekty małej architektury;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:
  - a) budynku, mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu,
  - b) budowli przykrytej dachem, mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu.
- 16) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością**- należy przez to rozumieć mieszkanie stanowiące uzupełnienie zabudowy przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, użytkowane przez: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego na działce budowlanej wspólnej z obiektem gospodarczym; dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania, przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej.

### § 3. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowej, na podstawie której, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 15) zasad kształtowania krajobrazu.

#### § 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20kV wraz pasem technologicznym, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;
- 6) linie elektroenergetyczne przesyłowe o napięciu 400kV wraz pasem technologicznym, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;
- 7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%).

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią propozycje zagospodarowania terenu.

3. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

4. Rodzaj przeznaczenia uzupełniającego oraz warunki jego dopuszczenia określono w treści uchwały.

#### § 5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Standardy ochrony środowiska dla poszczególnych terenów muszą spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

3. Ewentualna uciążliwość związana z prowadzoną działalnością w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich.

4. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MNU– jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej;

- 2) dla terenów oznaczonych symbolem US, gdzie będą realizowane funkcje związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

5. W zakresie gospodarki odpadami określa się:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie oraz odzysk odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania oraz odzysku ww. odpadów należy określać w oparciu przepisy odrębne;
- 3) w miejscach magazynowania w/w odpadów należy uwzględniać możliwość ich segregacji;
- 4) zakazuje się tworzenie nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
- 5) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
- 6) zakazuje się trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 7) zakazuje się trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

#### § 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego

i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Określa się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której wprowadza się, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach opracowania planu nie występują stanowiska archeologiczne.

#### § 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG,
- 2) tereny dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ,
- 3) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,
- 4) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW,
- 6) tereny ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX,
- 7) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) w pasie dróg, o których mowa w ust.1 określa się, możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej oraz urządzeń technicznych,
- 2) na terenach usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych oraz zieleni.

#### § 8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

objętych planem miejscowym:

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, US = 22m,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem U/P, KSU = 24m,



2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, US = 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem U/P, KSU = 3000 m<sup>2</sup>

3. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego– 60 stopni.

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.

#### § 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy

i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) Nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z planowaną zabudową,
- 2) Dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Podczas prac inwestycyjnych nakaz uwzględnienia wszystkich stref od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) Dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych i przemysłowych ustala się:

- 1) Odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz wprost do gruntu;
- 3) Dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) Odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi do innych urządzeń wodnych;
- 2) Dla terenu U/P/1 dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych do urządzeń wodnych w ilości nieprzekraczającej spływu naturalnego;
- 3) W wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do kanalizacji deszczowej, nakaz zagospodarowania wód opadowych na terenach, do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu,
- 4) Dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych do celów gospodarczych;

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) Przez teren opracowania przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna przesyłowa o napięciu 400kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 35m, liczoną od osi linii, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Realizację sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) Zasilanie w energię elektryczną przewidziano z nowych i istniejących sieci z możliwością ich rozbudowy,
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, o mocy do 100kW zgodnie z przepisami odrębnymi; z wykluczeniem energii wiatrowej;

- 5) Wymaga się prowadzenia nowych linii średniego oraz niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu, za wyjątkiem tymczasowych instalacji służących zaopatrzeniu placów budów;
- 6) 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;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  - 2) Dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych;
  - 3) W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
    - a) indywidualne zaopatrzenie w energię ciepłą,
    - b) stosowanie proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych.
7. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
- a) realizację przewodowych sieci telekomunikacyjnych wyłącznie kablami podziemnymi,
  - b) lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Ustala się tymczasowe zagospodarowanie w zakresie:

1. Dopuszczenia realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych na czas prowadzenia budowy;
2. Organizowania imprez masowych w granicach linii rozgraniczających teren oznaczony symbolem US.

**§ 11.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1. Na obszarze objętym planem przebiega istniejąca linia przesyłowa 400kV, dla których określa się pas technologiczny, oznaczony na rysunku planu, o szerokości 35m licząc od osi linii w obie strony, w granicach którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem przebiegają sieci średniego napięcia, dla których określa się pas technologiczny, oznaczony na rysunku planu, o szerokości 2,5m licząc od osi linii w obie strony, w granicach którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Na części obszaru opracowania planu, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują właściwe przepisy odrębne, określone dla:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 3) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%.

4. Na terenie funkcji MNU/1 oraz US/1 położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) określa się zakaz realizacji kondygnacji podziemnych oraz wyniesienie poziomu zerowego parteru budynków ponad poziom wód powodziowych.

**§ 12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg:

- 1) dróg głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDG,
- 2) dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDZ,
- 3) dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL,
- 4) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD,
- 5) ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDX,

6) dróg wewnętrznych; oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc parkingowych, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 2 miejsca na mieszkanie,
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowo usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 3) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej i przemysłowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 4) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji sportu i rekreacji, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe.
- 5) ilość miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

3. Plan dopuszcza wydzielanie nieruchomości służących obsłudze komunikacyjnej terenów o szerokościach nie mniejszych niż 5,0 m".§ . 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości i użytkowników wieczystych, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

1. MNU	30%
2. U/P, KSU	30%
3. Pozostałe tereny	0,1%

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe.**

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU/1** -ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) urządzenia towarzyszące,
  - c) drogi wewnętrzne o szer. min. 10m,
  - d) zieleń urządzona.

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

- 1) wskaźnik zabudowy: maks. 0,5;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;
- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej [m<sup>2</sup>]: 1000;
- 7) geometria dachu: dach stromy w kolorze ceglastym oraz w odcieniach brązu i czerni; kryty dachówką betonową lub ceramiczną;
- 8) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 37 do 45°;
- 9) układ głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 10) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 12) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6,0,
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy,
- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć 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. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczone w planie linie nieprzekraczalnej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi,
  - b) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością,
  - c) urządzenia towarzyszące,
  - d) drogi wewnętrzne o szer. min. 8m,
  - e) zieleń urządzona.

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

- 1) wskaźnik zabudowy: maks. 0,4;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 15;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej [m<sup>2</sup>]: 1000;
- 7) geometria dachu: dowolny;
- 8) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 45°;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding".

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć 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.

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P/1- U/P5-** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny przemysłowe i usługowe, w tym działalności produkcyjnej, usługowej, baz, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty infrastruktury technicznej,
- b) drogi wewnętrzne o szer. min. 10m, z wyłączeniem zapisu ust. 4;
- c) zieleń izolacyjna,
- d) rowy melioracyjne i ciekі,
- e) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością.

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

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,6;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 25 m;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej [m<sup>2</sup>]: 3000;
- 7) geometria dachu: dowolna;
- 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach nie kontrastujących z otoczeniem.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć 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.

4. Na terenie U/P/1 dopuszcza się zachowanie obowiązującego zagospodarowania, w tym istniejącej komunikacji drogowej.

**§ 17. 1.** Na terenie oznaczonego symbolem **KSU/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacja paliw, parkingi;
- 2) zorganizowane miejsca postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług;
  - b) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ciągów pieszych i rowerowych;
  - d) zieleni urządzonej;
  - e) obiektów małej architektury.

2. W Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m;
- 2) obowiązek wykonania zorganizowanych parkingów wraz z towarzyszącymi nasadzeniami zieleni urządzonej;
- 3) powierzchnie terenu parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80% powierzchni działki;
- 5) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu lub przepisami odrębnymi,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 15% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy od 0.1- 1.0;

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;

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

- 1) określa się maksymalną wysokość do 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji;
- 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding".

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL/1-** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
  - c) parkingi leśne i urządzenia towarzyszące,

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu, zgodne z planami urządzania lasów.

**§ 20. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLd/1-** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dolesień,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) łąki, pastwiska, grunty rolne;
  - b) zadrzewienia;
  - c) wody powierzchniowe śródlądowe;
  - d) sieci i obiekty infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - e) ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się. § . 21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN/1- ZN/9** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) łąki, pastwiska, grunty rolne, zadrzewienia;
  - b) obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe;
  - d) wody powierzchniowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się. § . 22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP/1- ZP/4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zielenie urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) parking,
  - b) obiekty infrastruktury technicznej,

d) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,

2. Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS/1- WS/11** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód śródlądowych, powierzchniowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące;

b) zieleń urządzona.

3. Nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie;

4. Wprowadza się zakaz grodzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 4 m pasa terenu przy terenach wód celem zapewnienia dostępu oraz umożliwienia ich konserwacji. **§ . 24.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **K/1 i K/2-** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń kanalizacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące;

b) zieleń niska.

2. Określa się użytkowanie zgodne z przepisami odrębnymi; **§ . 25.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **TW/1 i TW/2-** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wałów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) ścieżki piesze i rowerowe;

b) urządzenia towarzyszące;

c) zieleń niska.

2. Określa się użytkowanie zgodne z przepisami odrębnymi; **§ . 26.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG/1 i KDG/2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej KDG;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

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

1) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 30 m;

2) Obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do drogi odbywać się będzie poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy oraz drogi wewnętrzne;

3) Krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi. **§ . 27.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ/1 i KDZ/2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej KDZ;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12- 24 m;

- 2) Obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do drogi odbywać się będzie poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy oraz drogi wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi § . 28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL/1-KDL/4** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne klasy L;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

- 1) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 15 m;
- 2) Skrzyżowania drogi lokalnej z innymi drogami zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) Krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) Nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi § . 29.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDD/1 i KDD/2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe klasy D;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

- 1) Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 10 m;
- 2) Skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) Krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) Nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami szczególnymi. § . 30.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW/1- KDW/5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne KDW;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zielen towarzysząca, ciągi piesze, chodniki i ścieżki rowerowe;
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 6 m;
- 2) skrzyżowania dróg wewnętrznych z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 31.** 1. Plan dopuszcza utrzymanie istniejących przeznaczeń terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w planie;



- 2) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku lub jego części, związanego z innym przeznaczeniem niż wskazane w planie, z wyłączeniem klatek schodowych, wind i balkonów.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia końcowe.**

**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Czernica

**Leszek Kusiak**

**Załącznik nr 2**  
**do Uchwały Nr / /2020**  
**Rady Gminy Czernica**  
**z dnia 2020 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI DOBRZYKOWICE (PÓŁNOC), GMINA CZERNICA**

W związku z nieuwzględnionymi uwagami, Rada Gminy Czernica dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 1945 ze zm.).

Lp.	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 wójta, burmistrza albo prezydenta miasta <sup>1)</sup> w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Wykaz uwag nieuwzględnionych z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 14.11.2019 r. do 06.12.2019 r.										
1.	05.12.2019 r.	Grupa Projektowa Port sp. z o.o. ul. Dobra 26 60-595 Poznań	Wrysowanie drogi wewnętrznej na działce nr 279 na odcinku między KDW/6 i KDW/3	dz. nr 272, 283, 284	U/P/1	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Dla terenu U/P/1 określono możliwość zachowania obowiązującego zagospodarowania, w tym ewentualnego wydzielenia drogi (dróg) wewnętrznych.
			Możliwość odprowadzenia wód opadowych do rowów melioracyjnych w ilości nieprzekraczającej spływu naturalnego			uwzględniono	-	uwzględniono	-	Wprowadzony zapis jest zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
			Możliwość realizowania dróg wewnętrznych o szerokości 7m (par. 16, ust. 1 pkt 2)			-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Pozostawiono obowiązujący zapis o szer. min. 10m dla KDW, co uzasadnione jest zapewnieniem właściwej obsługi komunikacyjnej dużych obszarów inwestycyjnych.
Wykaz uwag nieuwzględnionych z drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 09.01.2020 r. do 31.01.2020 r.										

2.	07.01.2020 r.	Grupa Projektowa Port sp. z o.o. ul. Dobra 26 60-595 Poznań	Wrysowanie drogi wewnętrznej na działce nr 279 na odcinku między KDW/6 i KDW/3	dz. nr 272, 283, 284	U/P/1	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Uwaga tej samej treści została złożona podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Ta uwaga została złożona przed terminem rozpoczęcia drugiego wyłożenia. Sposób rozpatrzenia niniejszej uwagi pozostaje bez zmian.
			Możliwość odprowadzenia wód opadowych do rowów melioracyjnych w ilości nieprzekraczającej spływu naturalnego			uwzględniono	-	uwzględniono	-	
			Możliwość realizowania dróg wewnętrznych o szerokości 7m (par. 16, ust. 1 pkt 2)			-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	

Przewodniczący Rady Gminy Czernica

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity; Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Rada Gminy Czernica rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice (północ)** w gminie Czernica inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie realizacja celów publicznych określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice (północ).
2. Zadania inwestycyjne, o których mowa powyżej, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Czernica, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej gminy Czernica.

*Przewodniczący*  
*Rady Gminy Czernica*



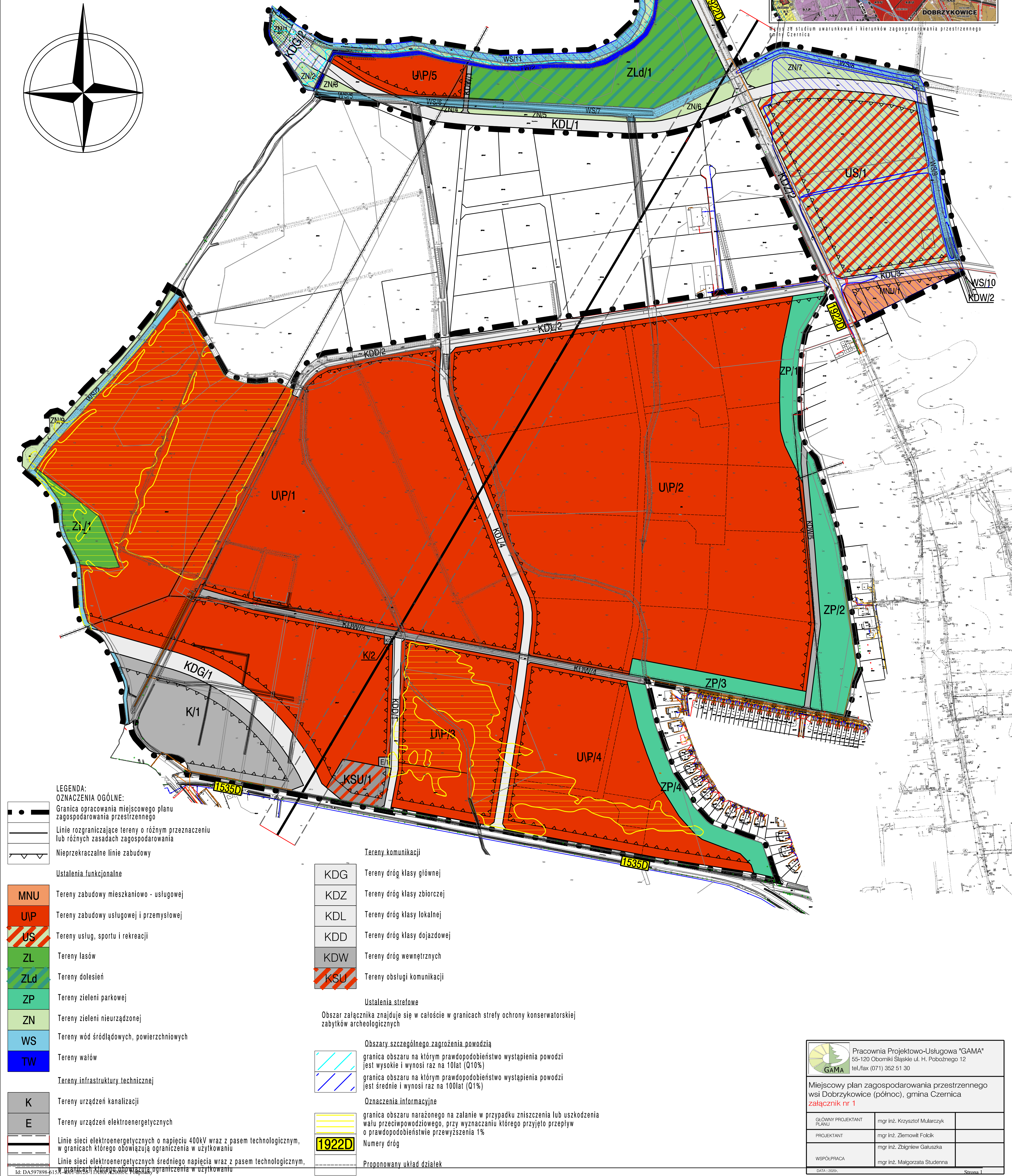
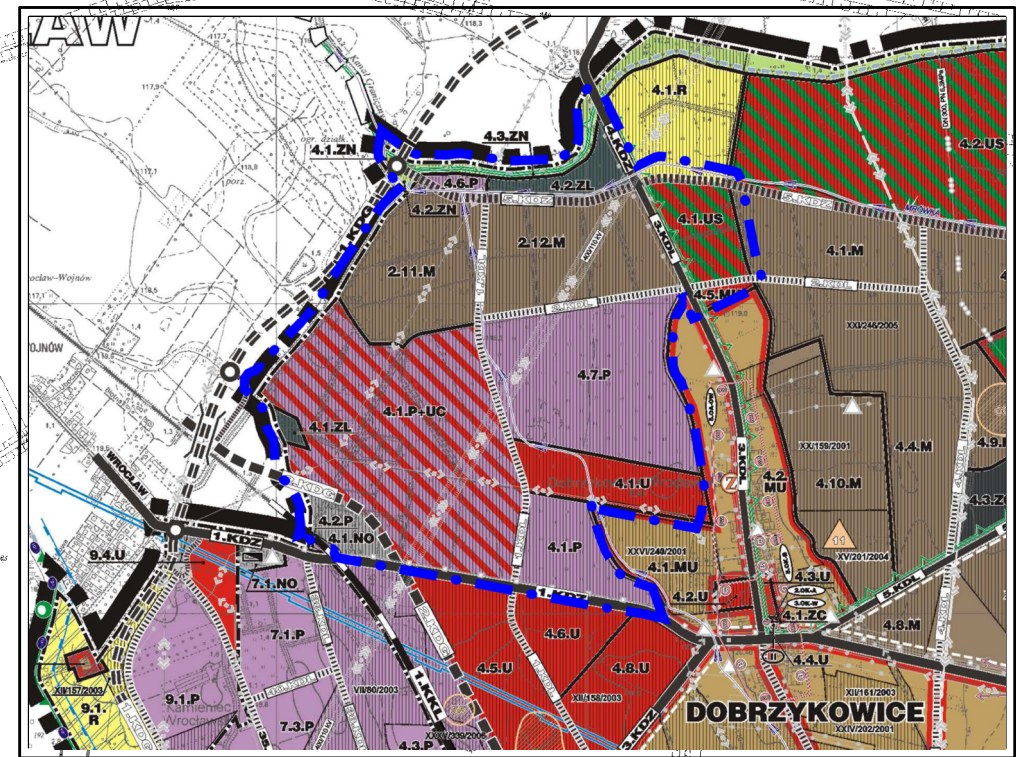
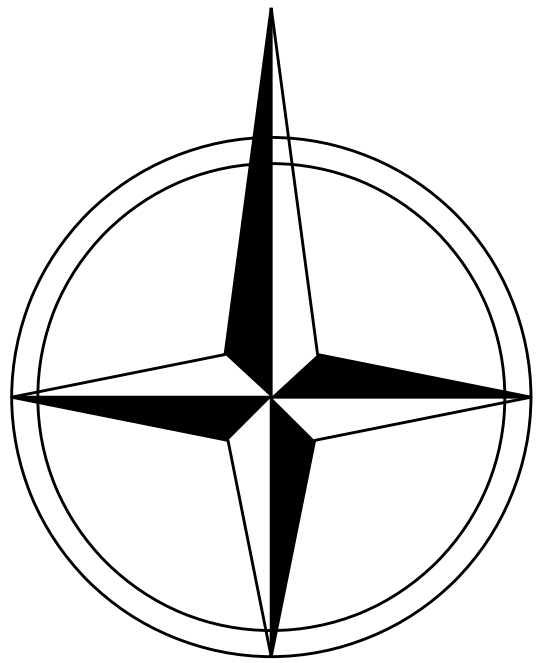


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI DOBRZYKOWICE (PÓŁNOC), GMINA CZERNICA

SKALA 1:2000 rysunek przeskalowany do skali 1:3000  
Załącznik nr 1 do Uchwały  
Nr XIV / 146 / 2020  
Rady Gminy Czernica  
z dnia 31 marca 2020 r.



SKALA



## LEGENDA:

### OZNACZENIA OGÓLNE:

- Granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

### Ustalenia funkcjonalne

- MNU Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- U/P Tereny zabudowy usługowej i przemysłowej
- US Tereny usług, sportu i rekreacji
- ZL Tereny lasów
- ZLd Tereny doleśń
- ZP Tereny zieleni parkowej
- ZN Tereny zieleni nieurządzonej
- WS Tereny wód śródlądowych, powierzchniowych
- TW Tereny wałów

### Tereny infrastruktury technicznej

- K Tereny urządzeń kanalizacji
- E Tereny urządzeń elektroenergetycznych

- Linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 400kV wraz z pasem technologicznym, w granicach którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu
- Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, w granicach którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu

### Tereny komunikacji

- KDG Tereny dróg klasy głównej
- KDZ Tereny dróg klasy zbiorczej
- KDL Tereny dróg klasy lokalnej
- KDD Tereny dróg klasy dojazdowej
- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- KSU Tereny obsługi komunikacji

### Ustalenia strefowe

- Obszar załącznika znajduje się w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

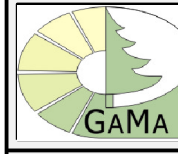
### Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

- granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10lat (Q10%)
- granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100lat (Q1%)

### Oznaczenia informacyjne

- granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczeniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%
- Numery dróg

### Proponowany układ działek

 <div>Pracownia Projektowo-Usługowa "GAMA" 55-120 Oborniki Śląskie ul. H. Pobożnego 12 tel./fax (071) 352 51 30</div>		
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice (północ), gmina Czernica załącznik nr 1		
GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU	mgr inż. Krzysztof Mularczyk	
PROJEKTANT	mgr inż. Ziemowit Folk	
WSPÓŁPRACA	mgr inż. Zbigniew Gałuszka	
	mgr inż. Małgorzata Studenna	
DATA: 2020... Strona 1		



## Uzasadnienie

1.Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dobrzykowice (północ), gmina Czernica sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXV/300/17 Rady Gminy Czernica z dnia 22 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice (północ), gmina Czernica. Z niniejszej uchwały wyłączona została część terenu oznaczona w obowiązującym SUiKZP gminy Czernica symbolami 2.11.M i 2.12.M, która w planowanym projekcie planu przeznaczeniu nie byłaby ze Studium zgodna (naruszałaby jego ustalenia).

Projekt planu obejmuje tereny inwestycyjne gminy Czernica, dla których obowiązywały 2 różne plany miejscowe. Celem niniejszego projektu mpzp jest doprowadzenie do zaktualizowania i ujednolicenia zapisów obu dokumentów planistycznych do bieżących, aktualnych potrzeb gminy w zakresie przeznaczenia terenów z zachowaniem zgodności ze SUiKZP gminy Czernica. Powierzchnia łączna terenów inwestycyjnych w niniejszym projekcie mpzp wynosi 84 ha.

3.Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica przyjętym przez Radę Gminy Czernica uchwałą nr XI/95/2019 z dnia 23 października 2019 r wraz ze zmianami. Projekt planu został sporządzony na cyfrowych mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego we Wrocławiu.

4.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dobrzykowice (północ) poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze 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 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny 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).

5.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dobrzykowice (północ) uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)

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

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną obrębu Dobrzykowice oraz ustalenia istniejących, obowiązujących dokumentów planistycznych, które przeanalizowania pod względem zapisów w celu doprowadzenie do wzajemnej spójności.

2)walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniły walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych cech krajobrazu.

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Grunty leśne znajdujące się w granicach obszaru objętego planem pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Dla gruntów rolnych położonych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę ustalono zakaz ich zabudowy.

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obszarów położonych w granicach planu. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Dobrzykowice ustalono konkretne strefy ochrony konserwatorskiej. Projekt planu miejscowego został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego

Konserwatora Zabytków.

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan miejscowy wprowadza szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznych 400kV i 20kV.

6)plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.

7)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.

8)prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

9)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan miejscowy został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

10)potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zachowanie istniejącej zabudowy usług publicznych oraz ogólnodostępnych usług sportu i rekreacji, a także przez zapewnienie warunków dostępności terenów do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.

11)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

12)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a)ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dobrzykowice (północ) wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej (ogłoszenie w elaboracie dokumentacji formalno prawnej).

b)obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dobrzykowice (północ) wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń.

c)w terminie określonym w ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), które zostały przez Wójta rozpatrzone.

d)miejscowy plan został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 listopada do 6 grudnia 2019 r. Do dnia 23 grudnia 2019 roku można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 26 listopada 2019 r. o godz. 12:00 zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji projektant planu szczegółowo wyjaśnił procedurę sporządzenia planu oraz wszystkie wątpliwe zagadnienia. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 23 grudnia 2019 r.) złożono 2 uwagi do projektu planu miejscowego oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wójt częściowo uwzględnił złożone uwagi i dokonał ponownego wyłożenia projektu planu. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 9 stycznia 2020 r. do 31 stycznia 2020 r. Do dnia 17 lutego 2020 roku można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie ponownego wyłożenia, w dniu 26 stycznia 2020 r. o godz. 12:00 zorganizowana została dyskusja publiczna. Wpłynęła 1 uwaga, przed terminem rozpoczęcia wyłożenia (dnia 7 stycznia 2020 roku), tej samej treści co w poprzednim wyłożeniu. Wójt rozpatrzył ją w taki sam sposób jak uprzednio.

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.

14)do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie zostały złożone wnioski osób fizycznych. Sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów, a także wnioskami złożonymi przez instytucje.

15) struktura przestrzenna obrębu Dobrzykowice (północ) została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

16) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

18) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;

7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) – Ocena aktualności planów miejscowych na terenie gminy Czernica zatwierdzona została uchwałą Rady Gminy Czernica nr XX/152/152/2016 z dnia 29 czerwca 2016 roku.

8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona.

2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

3) w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.

4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.

9. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Czernica uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dobrzykowice (północ) jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy  
Czernica

**Leszek Kusiak**